

3. 調査結果の分析

3-1. アンケートの回収状況

平成7年（1995年）以前に建築されたマンションを対象にアンケート調査票を送付し、回答が得られた管理組合について統計的に整理を行った。

アンケートの回収状況について、対象 2,045 管理組合に調査票を送付し、848 管理組合から回答を得た。有効回収率は 41.5%である。

各管理組合側の諸事情により無回答であった管理組合も存在しており、今後それらのマンションについても管理実態を把握する必要は残っている。

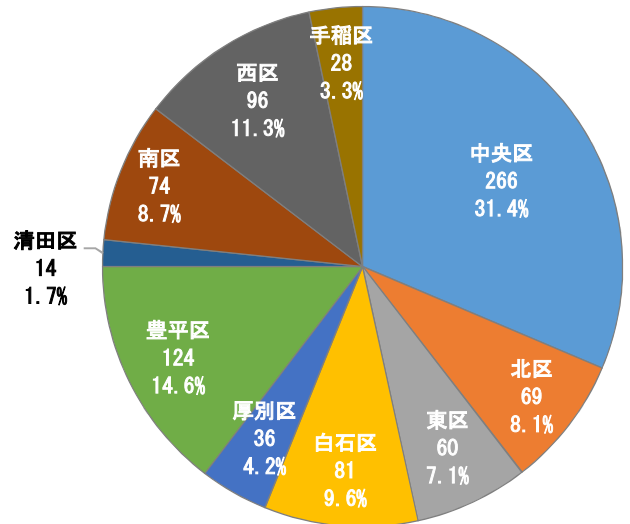
なおアンケート調査票は棟単位で送付したが、「〇〇マンション管理組合」を宛名として送付しているため、管理組合用ポストが無い場合など、未到着となっている。

■回収結果

①	調査対象	2,045 管理組合
②	調査票未到着件数	121 件
③	回収数	848 管理組合
④	有効回収率	41.5 %

■回収結果（区別）

	回収数	構成比(%)
合計	848	100
中央区	266	31.4
北区	69	8.1
東区	60	7.1
白石区	81	9.6
厚別区	36	4.2
豊平区	124	14.6
清田区	14	1.7
南区	74	8.7
西区	96	11.3
手稲区	28	3.3



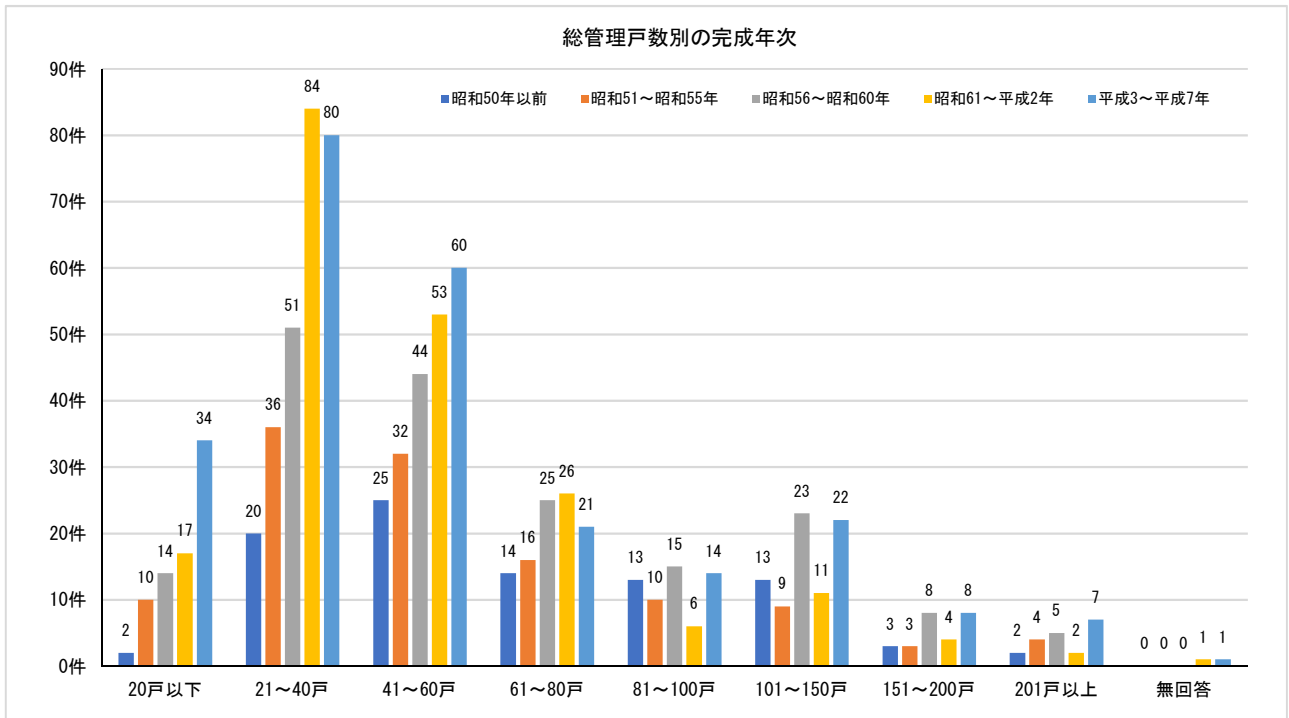
3-2. マンションの概要

(1) 総管理戸数

回答を得られたマンションの総管理戸数について、全体では「21～40戸」(32.0%)が最も多く、次いで「41～60戸」(25.2%)、「61～80戸」(12.0%)となっている。

総管理戸数「21～40戸」の完成年次は、「昭和61年～平成2年」が最も多く、「平成3年～平成7年」が続く。

完成年次ごとの平均戸数では、昭和50年以前では70戸を超えているが、「昭和51年～昭和55年」や「昭和56年～昭和60年」では60戸台となり、昭和61年以降は60戸未満と、年々戸数が減少している。



(実数/比率%)		回答組合数	上: 管理組合数 下: 構成比								平均(戸)	
			20戸以下	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～150戸	151～200戸	201戸以上		無回答
平成27年度		381 100.0	28 7.3	112 29.4	83 21.8	56 14.7	35 9.2	38 10.0	12 3.1	13 3.4	4 1.0	
		848 100.0	77 9.1	271 32.0	214 25.2	102 12.0	58 6.8	78 9.2	26 3.1	20 2.4	2 0.2	61.1
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	2 2.2	20 21.7	25 27.2	14 15.2	13 14.1	13 14.1	3 3.3	2 2.2	0 0.0	71.7
	昭和51～昭和55年	120 100.0	10 8.3	36 30.0	32 26.7	16 13.3	10 8.3	9 7.5	3 2.5	4 3.3	0 0.0	62.4
	昭和56～昭和60年	185 100.0	14 7.6	51 27.6	44 23.8	25 13.5	15 8.1	23 12.4	8 4.3	5 2.7	0 0.0	66.4
	昭和61～平成2年	204 100.0	17 8.3	84 41.2	53 26.0	26 12.7	6 2.9	11 5.4	4 2.0	2 1.0	1 0.5	52.7
	平成3～平成7年	247 100.0	34 13.8	80 32.4	60 24.3	21 8.5	14 5.7	22 8.9	8 3.2	7 2.8	1 0.4	59.7

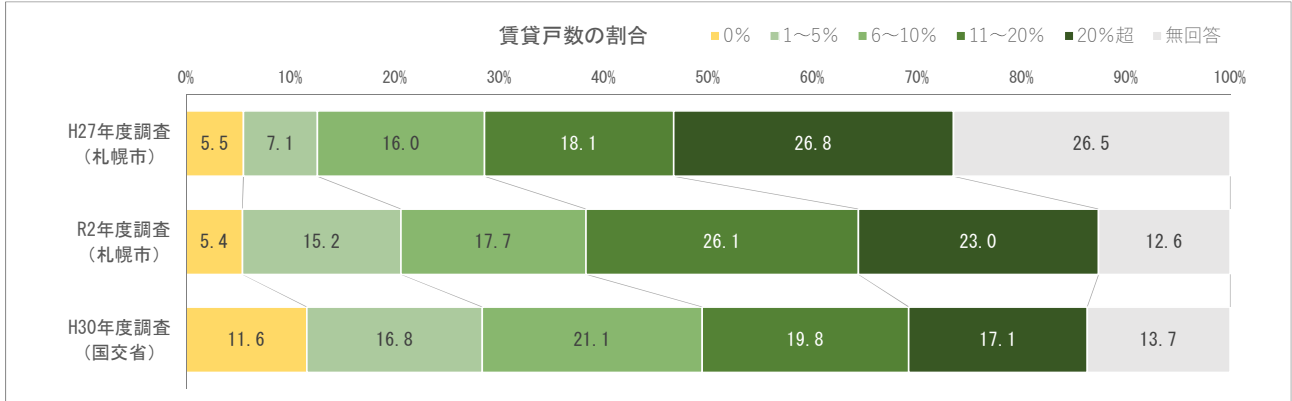
3. 調査結果の分析

(2) 賃貸戸数の割合

賃貸戸数の割合は、全体では「11～20%」(26.1%)が最も多く、「20%超」(23.0%)が続く。賃貸戸数割合平均は17.9%であった。

完成年次別にみると、古いマンションほど賃貸戸数の割合が多くなる傾向がある。(下表平均参照)

全国調査(H30年度)と比較すると、札幌市の方が「0%」の割合が少なく、「6～10%」や「20%超」割合が多くなっている。



		上：管理組合数 下：構成比							
(実数/比率%)	回答組合数	0%	1~5%	6~10%	11~20%	20%超	無回答	平均(%)	
平成27年度	381	21	27	61	69	102	101		
	100	5.5	7.1	16.0	18.1	26.8	26.5		
平成30年度(国交省)	1,688	196	283	356	334	288	231		
	100.0	11.6	16.8	21.1	19.8	17.1	13.7	13.2	
全体	848	46	129	150	221	195	107		
	100.0	5.4	15.2	17.7	26.1	23.0	12.6	17.9	
総管理戸数	20戸以下	77	15	5	10	22	17	8	
		100.0	19.5	6.5	13.0	28.6	22.1	10.4	17.4
	21~40戸	271	15	36	43	71	67	39	
		100.0	5.5	13.3	15.9	26.2	24.7	14.4	17.1
	41~60戸	214	10	34	43	56	42	29	
		100.0	4.7	15.9	20.1	26.2	19.6	13.6	16.7
	61~80戸	102	5	19	21	29	21	7	
		100.0	4.9	18.6	20.6	28.4	20.6	6.9	18.6
81~100戸	60	0	15	8	12	18	7		
	100.0	0.0	25.0	13.3	20.0	30.0	11.7	19.4	
101~150戸	78	1	11	19	16	21	10		
	100.0	1.3	14.1	24.4	20.5	26.9	12.8	21.1	
151~200戸	26	0	6	3	8	5	4		
	100.0	0.0	23.1	11.5	30.8	19.2	15.4	20.3	
201戸以上	20	0	3	3	7	4	3		
	100.0	0.0	15.0	15.0	35.0	20.0	15.0	18.3	
完成年次	昭和50年以前	92	1	7	7	31	42	4	
		100.0	1.1	7.6	7.6	33.7	45.7	4.3	24.4
	昭和51~昭和55年	120	5	11	17	32	38	17	
		100.0	4.2	9.2	14.2	26.7	31.7	14.2	22.0
	昭和56~昭和60年	185	7	19	30	55	49	25	
		100.0	3.8	10.3	16.2	29.7	26.5	13.5	19.8
昭和61~平成2年	204	9	41	41	52	42	19		
	100.0	4.4	20.1	20.1	25.5	20.6	9.3	15.5	
平成3~平成7年	247	24	51	55	51	24	42		
	100.0	9.7	20.6	22.3	20.6	9.7	17.0	13.6	

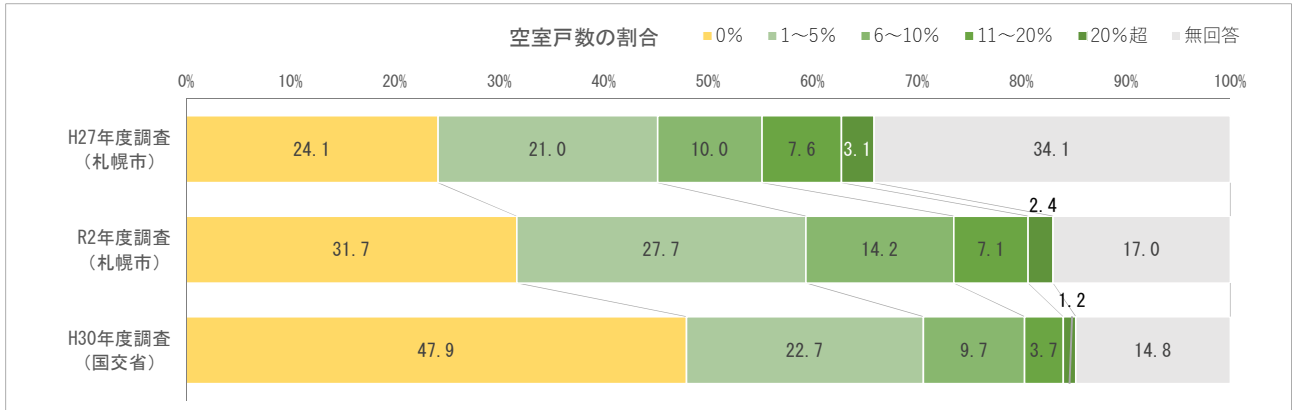
3. 調査結果の分析

(3) 空室（空家）戸数の割合

空室戸数の割合について、全体では「0%」（31.7%）が最も多く、「1～5%」（27.7%）が続く。「20%超」（2.4%）は少ない。

完成年次別にみると、古いマンションほど空室の割合が大きくなる傾向がある。（下表平均参照）

前回調査（平成 27 年度）と比較すると、「0%」の割合が 8 ポイント程度増えているが、「0%」が半数近くある全国調査（H30 年度）と比較すると、札幌市は 16 ポイント程度低くなっている。

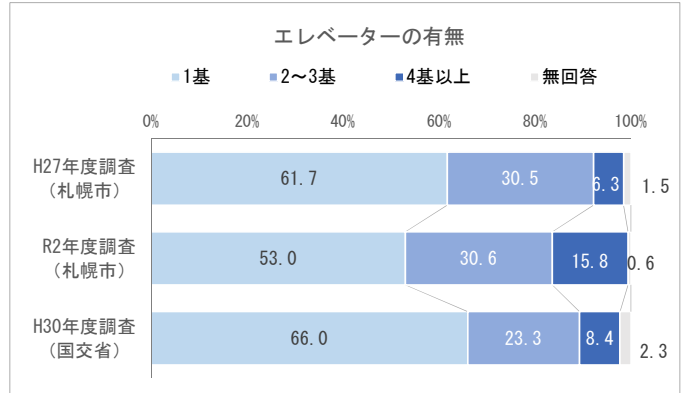
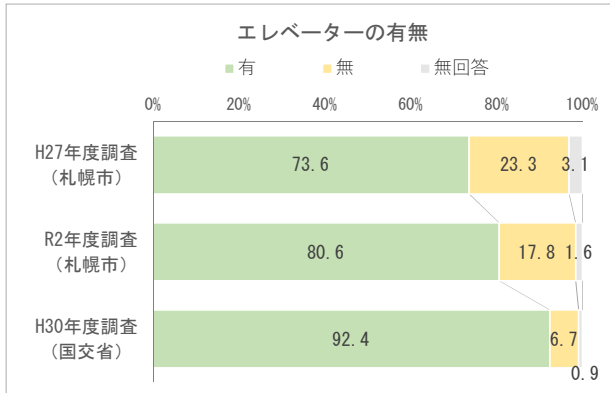


(実数/比率%)		回答組合数	上：管理組合数					下：構成比	
			0%	1～5%	6～10%	11～20%	20%超	無回答	平均 (%)
平成27年度		381	92	80	38	29	12	130	
		100	24.1	21.0	10.0	7.6	3.1	34.1	
平成30年度 (国交省)		1,688	809	384	163	62	20	250	
		100.0	47.9	22.7	9.7	3.7	1.2	14.8	2.7
全体		848	269	235	120	60	20	144	
		100.0	31.7	27.7	14.2	7.1	2.4	17.0	4.6
総管理戸数	20戸以下	77	36	6	13	5	2	15	
		100.0	46.8	7.8	16.9	6.5	2.6	19.5	3.7
	21～40戸	271	102	60	30	21	8	50	
		100.0	37.6	22.1	11.1	7.7	3.0	18.5	4.8
	41～60戸	214	65	67	30	14	2	36	
		100.0	30.4	31.3	14.0	6.5	0.9	16.8	3.7
	61～80戸	102	31	32	17	6	3	13	
		100.0	30.4	31.4	16.7	5.9	2.9	12.7	4.7
81～100戸	60	11	24	11	6	1	7		
	100.0	18.3	40.0	18.3	10.0	1.7	11.7	4.7	
101～150戸	78	19	28	8	7	3	13		
	100.0	24.4	35.9	10.3	9.0	3.8	16.7	6.6	
151～200戸	26	2	12	5	1	1	5		
	100.0	7.7	46.2	19.2	3.8	3.8	19.2	5.6	
201戸以上	20	3	6	6	0	0	5		
	100.0	15.0	30.0	30.0	0.0	0.0	25.0	4.3	
完成年次	昭和50年以前	92	8	31	22	21	5	5	
		100.0	8.7	33.7	23.9	22.8	5.4	5.4	8.4
	昭和51～昭和55年	120	24	37	24	12	5	18	
		100.0	20.0	30.8	20.0	10.0	4.2	15.0	6.4
	昭和56～昭和60年	185	47	46	36	16	6	34	
	100.0	25.4	24.9	19.5	8.6	3.2	18.4	6.5	
昭和61～平成2年	204	82	53	23	6	3	37		
	100.0	40.2	26.0	11.3	2.9	1.5	18.1	2.9	
平成3～平成7年	247	108	68	15	5	1	50		
	100.0	43.7	27.5	6.1	2.0	0.4	20.2	1.9	

3. 調査結果の分析

(4) エレベーターの設置

全体の8割にエレベーターが「有」(80.6%)で、基数は半数以上が「1基」(53.0%)となっている。前回調査(平成27年度)に比べると「4基以上」(15.8%)の割合が増加している。



※回答マンションの棟数を母数にしている 上：棟数 下：構成比

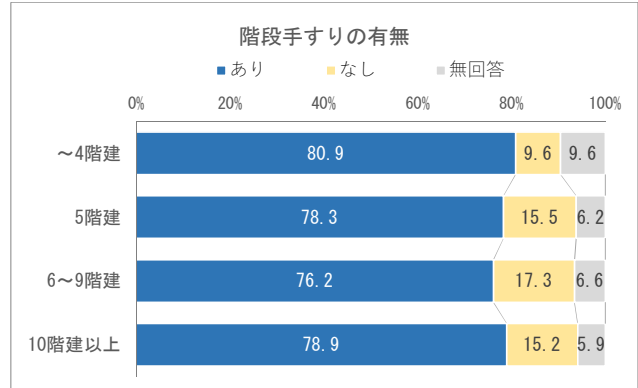
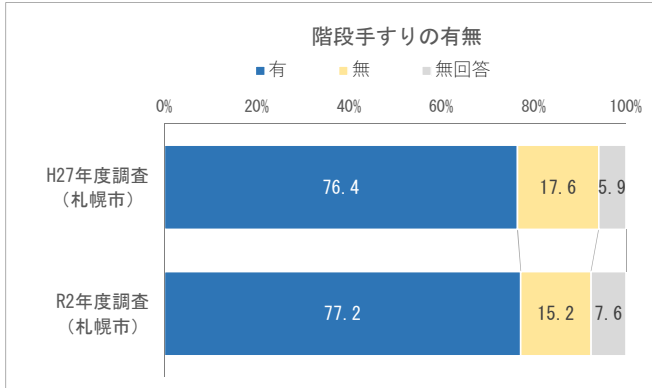
(%)	回答棟数	有	「有」の棟数を母数にした内訳				無	無回答	平均 (基)	
			1基	2~3基	4基以上	無回答				
平成27年度	454 100	334 73.6	206 61.7	102 30.5	21 6.3	5 1.5	106 23.3	14 3.1		
平成30年度 (国交省)	1,688 100.0	1,560 92.4	1,030 66.0	363 23.3	131 8.4	36 2.3	113 6.7	15 0.9		
全体	983 100.0	792 80.6	420 53.0	242 30.6	125 15.8	5 0.6	175 17.8	16 1.6	2.04	
階数別	~4階建	115 100.0	15 13.0	9 60.0	5 33.3	1 6.7	0 0.0	100 87.0	0 0.0	1.67
	5階建	161 100.0	88 54.7	50 56.8	24 27.3	12 13.6	2 2.3	73 45.3	0 0.0	1.94
	6~9階建	365 100.0	361 98.9	231 64.0	84 23.3	44 12.2	2 0.6	0 0.0	4 1.1	1.80
	10階建以上	323 100.0	321 99.4	126 39.3	127 39.6	67 20.9	1 0.3	0 0.0	2 0.6	2.37
	無回答	19 100.0	7 36.8	4 57.1	2 28.6	1 14.3	0 0.0	2 10.5	10 52.6	1.71
	総管理戸数	20戸以下	77 100.0	52 67.5	46 88.5	6 11.5	0 0.0	0 0.0	23 29.9	2 2.6
21~40戸		277 100.0	212 76.5	151 71.2	56 26.4	3 1.4	2 0.9	59 21.3	6 2.2	1.37
41~60戸		239 100.0	195 81.6	107 54.9	54 27.7	33 16.9	1 0.5	41 17.2	3 1.3	1.99
61~80戸		111 100.0	95 85.6	53 55.8	23 24.2	18 18.9	1 1.1	16 14.4	0 0.0	2.02
81~100戸		71 100.0	59 83.1	20 33.9	25 42.4	13 22.0	1 1.7	11 15.5	1 1.4	2.43
101~150戸		106 100.0	91 85.8	26 28.6	41 45.1	24 26.4	0 0.0	14 13.2	1 0.9	2.78
151~200戸		46 100.0	38 82.6	8 21.1	19 50.0	11 28.9	0 0.0	5 10.9	3 6.5	3.08
201戸以上		56 100.0	50 89.3	9 18.0	18 36.0	23 46.0	0 0.0	6 10.7	0 0.0	3.48
完成年次	昭和50年以前	107 100.0	88 82.2	65 73.9	20 22.7	2 2.3	1 1.1	19 17.8	0 0.0	1.36
	昭和51~昭和55年	148 100.0	65 43.9	49 75.4	14 21.5	1 1.5	1 1.5	81 54.7	2 1.4	1.30
	昭和56~昭和60年	210 100.0	165 78.6	113 68.5	38 23.0	12 7.3	2 1.2	39 18.6	6 2.9	1.53
	昭和61~平成2年	227 100.0	201 88.5	109 54.2	56 27.9	36 17.9	0 0.0	23 10.1	3 1.3	2.07
	平成3~平成7年	291 100.0	273 93.8	84 30.8	114 41.8	74 27.1	1 0.4	13 4.5	5 1.7	2.72

3. 調査結果の分析

(5) 階段手すりの設置

全体の8割近くが「有」(77.2%)で、「無」(15.2%)は2割未満である。階段手すりの設置率は前回調査(平成27年度)(76.4%)からほとんど変化していない。

階数別にみると、手すり「無」の割合は「～4階建」(9.6%)では1割未満であるが、その他の階数ではいずれも15%を超えている。



※回答マンションの棟数を母数にしている 上：棟数 下：構成比

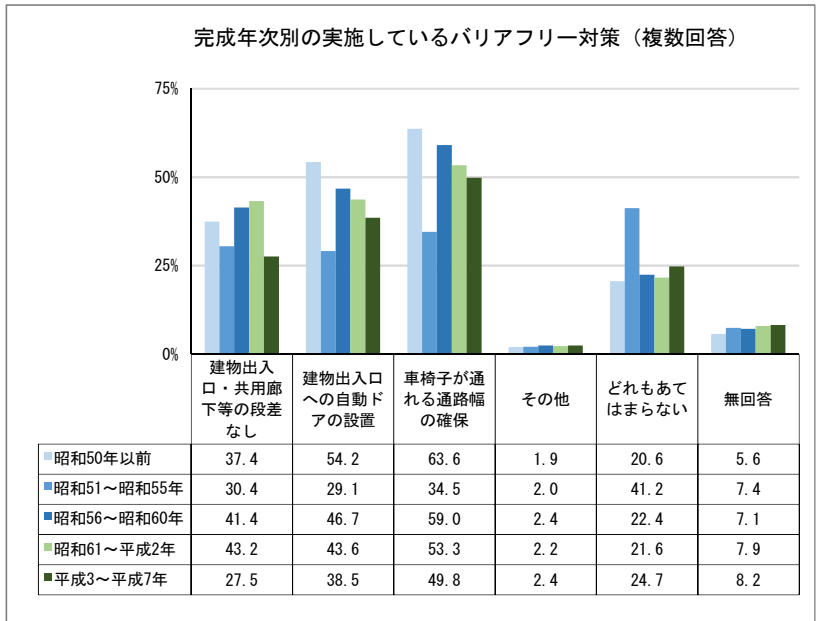
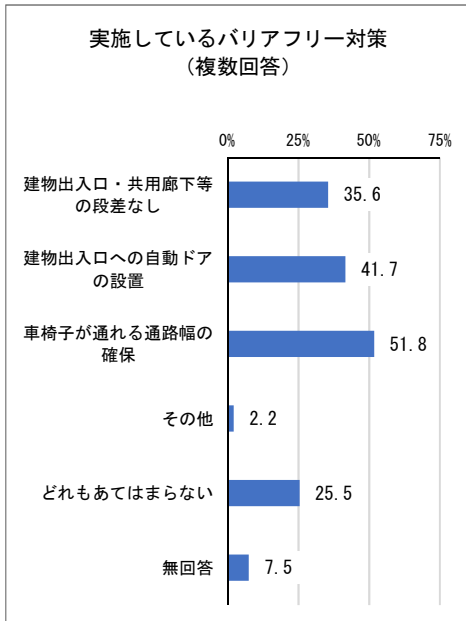
(実数/比率%)		回答棟数	有	無	無回答
平成27年度		454	347	80	27
		100.0	76.4	17.6	5.9
全体		983	759	149	75
		100.0	77.2	15.2	7.6
階数別	～4階建	115	93	11	11
		100.0	80.9	9.6	9.6
	5階建	161	126	25	10
		100.0	78.3	15.5	6.2
	6～9階建	365	278	63	24
		100.0	76.2	17.3	6.6
総管理戸数	10階建以上	323	255	49	19
		100.0	78.9	15.2	5.9
	無回答	19	7	1	11
		100.0	36.8	5.3	57.9
	20戸以下	77	51	17	9
		100.0	66.2	22.1	11.7
	21～40戸	277	198	58	21
		100.0	71.5	20.9	7.6
	41～60戸	239	191	29	19
	100.0	79.9	12.1	7.9	
完成年次	61～80戸	111	93	13	5
		100.0	83.8	11.7	4.5
	81～100戸	71	64	4	3
		100.0	90.1	5.6	4.2
	101～150戸	106	96	5	5
		100.0	90.6	4.7	4.7
	151～200戸	46	31	11	4
		100.0	67.4	23.9	8.7
201戸以上	56	35	12	9	
	100.0	62.5	21.4	16.1	
昭和50年以前	昭和50年以前	107	87	10	10
		100.0	81.3	9.3	9.3
	昭和51～昭和55年	148	112	20	16
		100.0	75.7	13.5	10.8
	昭和56～昭和60年	210	168	27	15
		100.0	80.0	12.9	7.1
昭和61～平成2年	昭和61～平成2年	227	164	44	19
		100.0	72.2	19.4	8.4
	平成3～平成7年	291	228	48	15
	100.0	78.4	16.5	5.2	

3. 調査結果の分析

(6) バリアフリーの実施状況

最も多く実施されているバリアフリー対策は「車椅子が通れる通路幅の確保」(51.8%)で、次いで「建物出入口への自動ドアの設置」(41.7%)、「建物出入口・共用廊下等の段差なし」(35.6%)となっている。

「どれもあてはまらない」(=対策なし)(25.5%)マンションは全体の1/4に上る。特に、完成年次が「昭和51～55年」のマンションでは、41.2%がバリアフリー対策をとっていないと回答している。



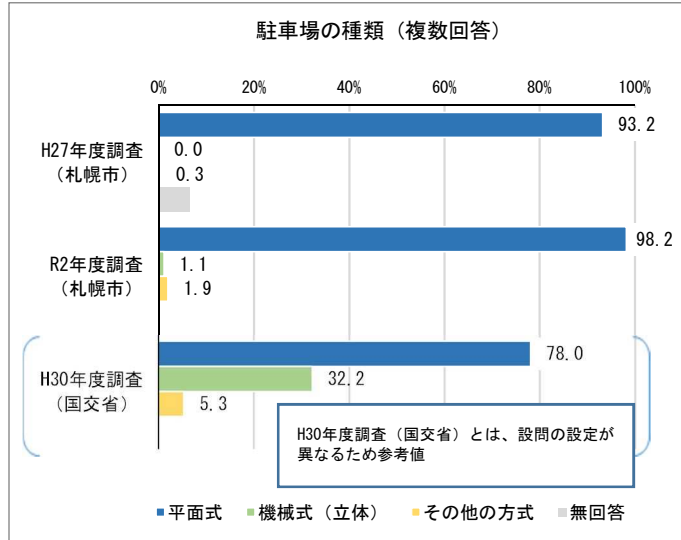
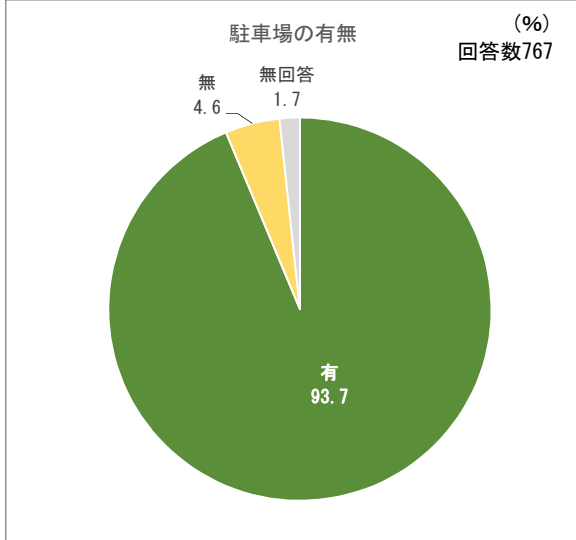
※回答マンションの棟数を母数にした複数回答 上：棟数 下：構成比

	(実数/比率%)	回答棟数	実施しているバリアフリー対策 (複数回答)					どれもあてはまらない	無回答
			建物出入口・共用廊下等の段差なし	建物出入口への自動ドアの設置	車椅子が通れる通路幅の確保	その他	どれもあてはまらない		
全体		983	350 35.6	410 41.7	509 51.8	22 2.2	251 25.5	74 7.5	
総管理戸数	20戸以下	77	24 31.2	33 42.9	31 40.3	1 1.3	21 27.3	6 7.8	
	21～40戸	277	88 31.8	110 39.7	121 43.7	3 1.1	73 26.4	28 10.1	
	41～60戸	239	96 40.2	94 39.3	126 52.7	5 2.1	70 29.3	11 4.6	
	61～80戸	111	34 30.6	44 39.6	60 54.1	5 4.5	26 23.4	10 9.0	
	81～100戸	71	27 38.0	27 38.0	41 57.7	1 1.4	22 31.0	5 7.0	
	101～150戸	106	39 36.8	52 49.1	59 55.7	4 3.8	25 23.6	6 5.7	
	151～200戸	46	17 37.0	26 56.5	30 65.2	1 2.2	3 6.5	6 13.0	
	201戸以上	56	25 44.6	24 42.9	41 73.2	2 3.6	11 19.6	2 3.6	
完成年次	昭和50年以前	107	40 37.4	58 54.2	68 63.6	2 1.9	22 20.6	6 5.6	
	昭和51～昭和55年	148	45 30.4	43 29.1	51 34.5	3 2.0	61 41.2	11 7.4	
	昭和56～昭和60年	210	87 41.4	98 46.7	124 59.0	5 2.4	47 22.4	15 7.1	
	昭和61～平成2年	227	98 43.2	99 43.6	121 53.3	5 2.2	49 21.6	18 7.9	
	平成3～平成7年	291	80 27.5	112 38.5	145 49.8	7 2.4	72 24.7	24 8.2	

3. 調査結果の分析

(7) 駐車場の設置① (1棟管理の管理組合)

1棟管理の管理組合は、767件であった。駐車場の設置について、「あり」(93.7%)が9割超となっており、そのほとんどが「平面式」(98.2%)である。「あり」の割合は前回調査(平成27年度)(91.5%)より増加している。完成年次別にみると、古いマンションほど、駐車場を設置していない傾向が見られる。



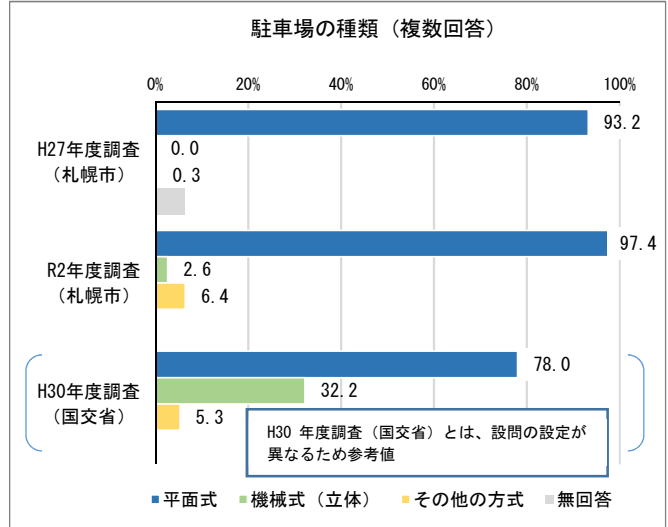
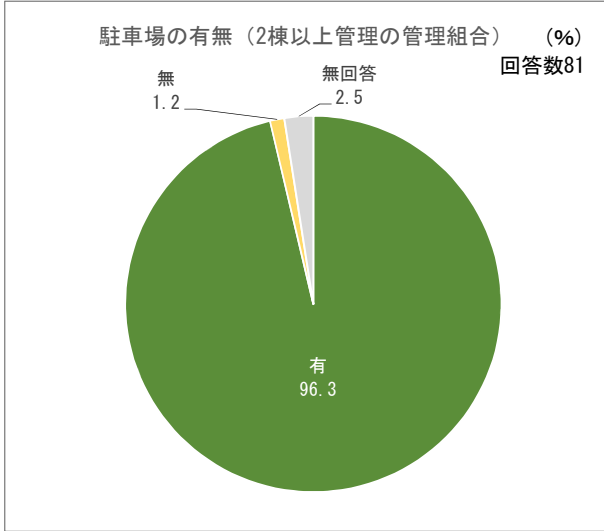
上：管理組合数 下：構成比

	回答組合数 (実数/比率%)	有	〔「有」の棟数を母数にした内訳〕				無	無回答	
			平面式	機械式(立体)	その他	無回答			
平成27年度	340 100.0	311 91.5	290 93.2	0 0.0	1 0.3	20 6.4	27 7.9	2 0.6	
平成30年度(国交省)	1,688 100.0	1,494 88.5	1,316 78.0	543 32.2	90 5.3	0 0.0	113 6.7	81 4.8	
全体	767 100.0	719 93.7	706 98.2	8 1.1	14 1.9	0 0.0	35 4.6	13 1.7	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	70 90.9	70 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	5 6.5	2 2.6
	21～40戸	265 100.0	249 94.0	245 98.4	3 1.2	3 1.2	0 0.0	11 4.2	5 1.9
	41～60戸	199 100.0	187 94.0	184 98.4	1 0.5	6 3.2	0 0.0	8 4.0	4 2.0
	61～80戸	94 100.0	93 98.9	92 98.9	1 1.1	1 1.1	0 0.0	1 1.1	0 0.0
	81～100戸	50 100.0	46 92.0	44 95.7	1 2.2	1 2.2	0 0.0	3 6.0	1 2.0
	101～150戸	62 100.0	54 87.1	51 94.4	1 1.9	3 5.6	0 0.0	7 11.3	1 1.6
	151～200戸	14 100.0	14 100.0	14 100.0	1 7.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	6 100.0	6 100.0	6 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	完成年次	昭和50年以前	82 100.0	68 82.9	66 97.1	1 1.5	4 5.9	0 0.0	13 15.9
昭和51～昭和55年		106 100.0	95 89.6	95 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	9 8.5	2 1.9
昭和56～昭和60年		169 100.0	160 94.7	157 98.1	1 0.6	3 1.9	0 0.0	7 4.1	2 1.2
昭和61～平成2年		195 100.0	186 95.4	183 98.4	2 1.1	2 1.1	0 0.0	6 3.1	3 1.5
平成3～平成7年		215 100.0	210 97.7	205 97.6	4 1.9	5 2.4	0 0.0	0 0.0	5 2.3

3. 調査結果の分析

(8) 駐車場の設置② (2棟以上管理の管理組合)

2棟以上管理の管理組合は81件であった。駐車場の設置について、「あり」(96.3%)が10割近くにのぼり、そのほとんどが「平面式」(97.4%)である。「あり」の割合は前回調査(平成27年度)(86.5%)より10ポイント程度増加している。



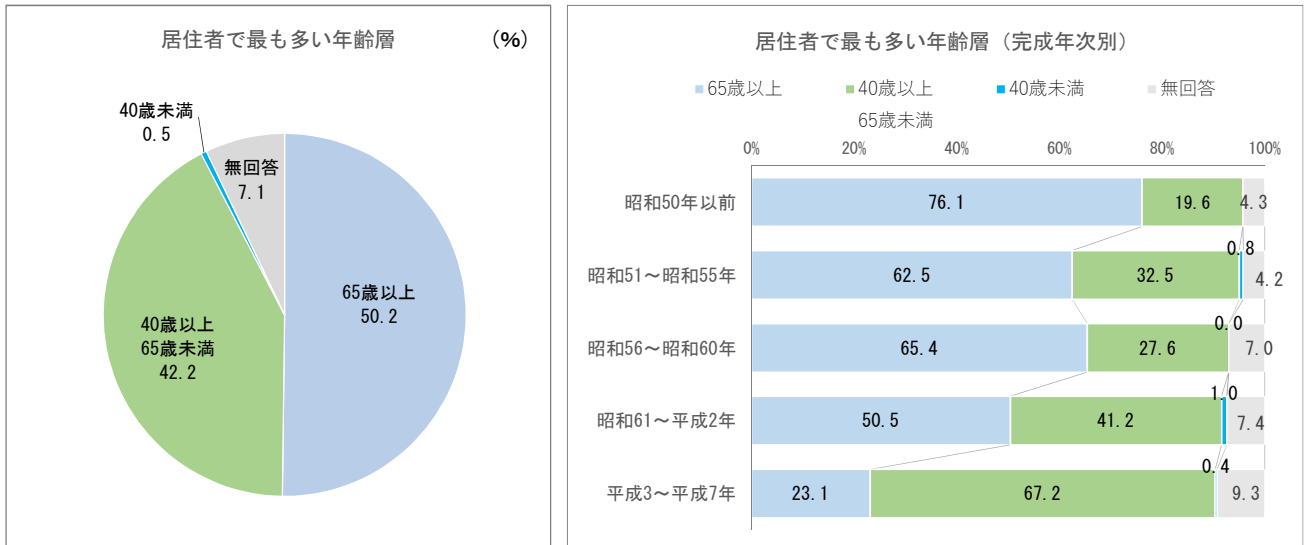
調査項目	回答組合数 (実数/比率%)	有	("有"の棟数を母数にした内訳:複数回答)				無	無回答	
			平面式	機械式(立体)	その他	無回答			
			上:管理組合数 下:構成比						
平成27年度	37 100.0	32 86.5	30 93.8	0 0.0	1 3.1	1 3.1	1 2.7	4 10.8	
全体	81 100.0	78 96.3	76 97.4	2 2.6	5 6.4	0 0.0	1 1.2	2 2.5	
総管理戸数	20戸以下	0 100.0	-	-	-	-	-	-	-
	21~40戸	6 100.0	6 100.0	6 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	41~60戸	15 100.0	15 100.0	15 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	61~80戸	8 100.0	8 100.0	8 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	81~100戸	10 100.0	9 90.0	9 100.0	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 10.0	0 0.0
	101~150戸	16 100.0	16 100.0	15 93.8	1 6.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	151~200戸	12 100.0	11 91.7	11 100.0	0 0.0	2 18.2	0 0.0	0 0.0	1 8.3
	201戸以上	14 100.0	13 92.9	12 92.3	1 7.7	2 15.4	0 0.0	0 0.0	1 7.1
	完成年次	昭和50年以前	10 100.0	9 90.0	9 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 10.0
昭和51~昭和55年		14 100.0	14 100.0	14 100.0	0 0.0	1 7.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0
昭和56~昭和60年		16 100.0	15 93.8	15 100.0	1 6.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 6.3
昭和61~平成2年		9 100.0	8 88.9	8 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 11.1
平成3~平成7年		32 100.0	32 100.0	30 93.8	1 3.1	4 12.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0

3-3. マンション居住者の状況

(1) 居住者の主な年齢層

回答を得られたマンションの『居住者で最も多い年齢層』については、ほぼ半数が「65歳以上」(50.2%)としており、マンションの居住者は高齢者層が中心となっていることがわかる。「40歳未満」(0.5%)との回答はほとんどなかった。

完成年次別に「65歳以上」の割合をみると、完成年次の古いマンションほど、その割合が高くなる傾向がある。また、総管理戸数別にみると、「101～150戸」規模のマンションでは7割近くが「65歳以上」(67.9%)となっている。



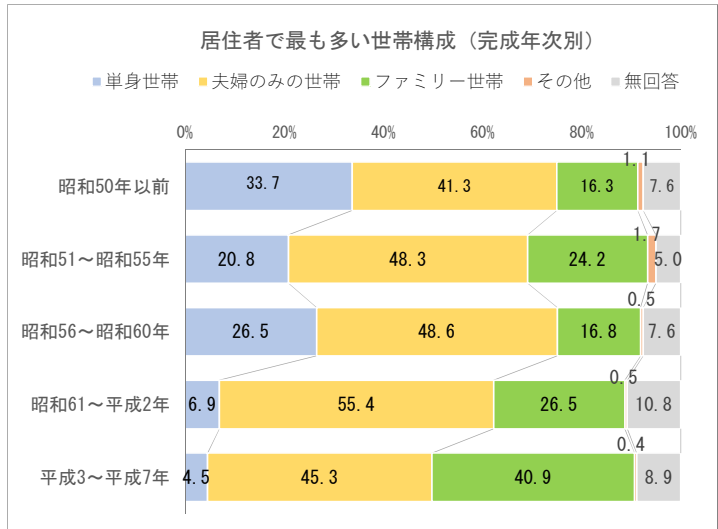
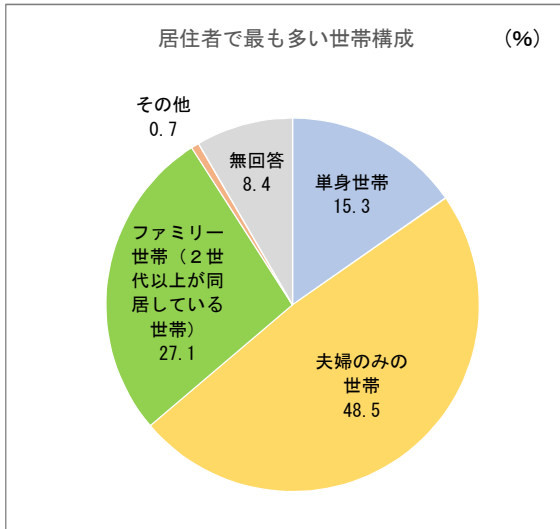
(実数/比率%)		回答 組合数	上：管理組合数 下：構成比			
			65歳以上	40歳以上 65歳未満	40歳未満	無回答
全体		848	426	358	4	60
		100.0	50.2	42.2	0.5	7.1
総 管 理 戸 数	20戸以下	77	36	38	1	2
		100.0	46.8	49.4	1.3	2.6
	21～40戸	271	120	130	1	20
		100.0	44.3	48.0	0.4	7.4
	41～60戸	214	107	84	1	22
		100.0	50.0	39.3	0.5	10.3
	61～80戸	102	54	41	0	7
		100.0	52.9	40.2	0.0	6.9
81～100戸	60	33	23	1	3	
	100.0	55.0	38.3	1.7	5.0	
101～150戸	78	53	23	0	2	
	100.0	67.9	29.5	0.0	2.6	
151～200戸	26	13	9	0	4	
	100.0	50.0	34.6	0.0	15.4	
201戸以上	20	10	10	0	0	
	100.0	50.0	50.0	0.0	0.0	
完 成 年 次	昭和50年以前	92	70	18	0	4
		100.0	76.1	19.6	0.0	4.3
	昭和51～昭和55年	120	75	39	1	5
		100.0	62.5	32.5	0.8	4.2
	昭和56～昭和60年	185	121	51	0	13
		100.0	65.4	27.6	0.0	7.0
昭和61～平成2年	204	103	84	2	15	
	100.0	50.5	41.2	1.0	7.4	
平成3～平成7年	247	57	166	1	23	
	100.0	23.1	67.2	0.4	9.3	

3. 調査結果の分析

(2) 居住者の主な世帯構成

居住者の主な世帯構成について、約半数のマンションが「夫婦のみの世帯」(48.5%)であると回答した。「ファミリー世帯(2世代以上が同居している世帯)」(27.1%)は約1/4、「単身世帯」(15.3%)は1割超となっている。

完成年次別にみると、古いマンションほど「単身世帯」の割合が高く、昭和50年以前に完成したマンションでは約1/3が「単身世帯」(33.7%)が最も多い世帯構成であると回答している。



	回答組合数	上: 管理組合数 下: 構成比					
		単身世帯	夫婦のみの世帯	ファミリー世帯 (2世代以上の同居世帯)	その他	無回答	
(実数/比率%)							
全体	848 100.0	130 15.3	411 48.5	230 27.1	6 0.7	71 8.4	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	8 10.4	41 53.2	26 33.8	0 0.0	2 2.6
	21～40戸	271 100.0	40 14.8	126 46.5	78 28.8	2 0.7	25 9.2
	41～60戸	214 100.0	29 13.6	110 51.4	50 23.4	3 1.4	22 10.3
	61～80戸	102 100.0	19 18.6	46 45.1	28 27.5	1 1.0	8 7.8
	81～100戸	60 100.0	13 21.7	28 46.7	15 25.0	0 0.0	4 6.7
	101～150戸	78 100.0	15 19.2	39 50.0	20 25.6	0 0.0	4 5.1
	151～200戸	26 100.0	5 19.2	11 42.3	6 23.1	0 0.0	4 15.4
	201戸以上	20 100.0	1 5.0	10 50.0	7 35.0	0 0.0	2 10.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	31 33.7	38 41.3	15 16.3	1 1.1	7 7.6
	昭和51～昭和55年	120 100.0	25 20.8	58 48.3	29 24.2	2 1.7	6 5.0
	昭和56～昭和60年	185 100.0	49 26.5	90 48.6	31 16.8	1 0.5	14 7.6
	昭和61～平成2年	204 100.0	14 6.9	113 55.4	54 26.5	1 0.5	22 10.8
	平成3～平成7年	247 100.0	11 4.5	112 45.3	101 40.9	1 0.4	22 8.9

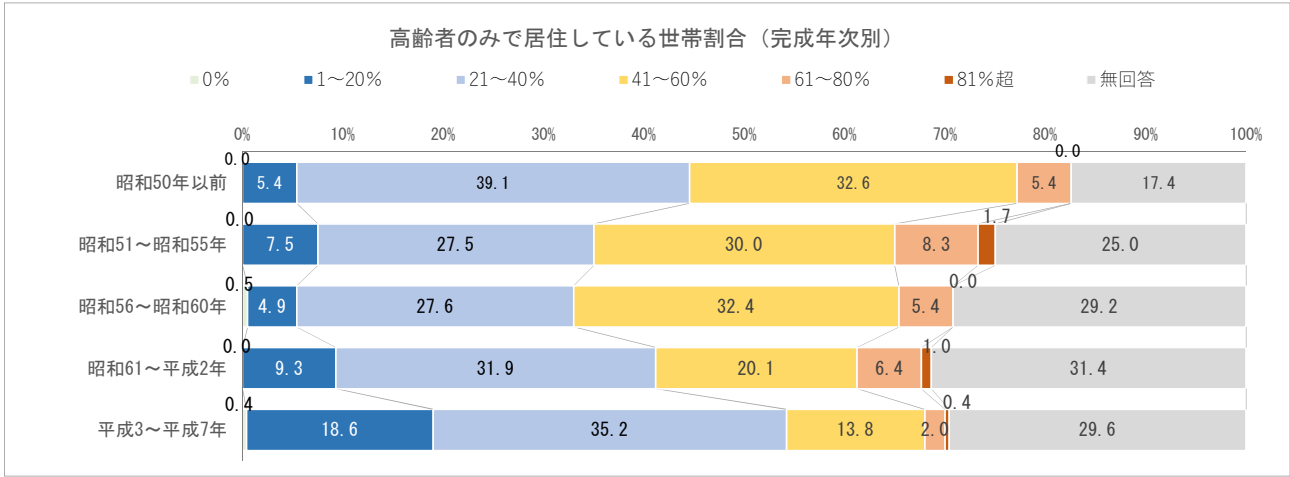
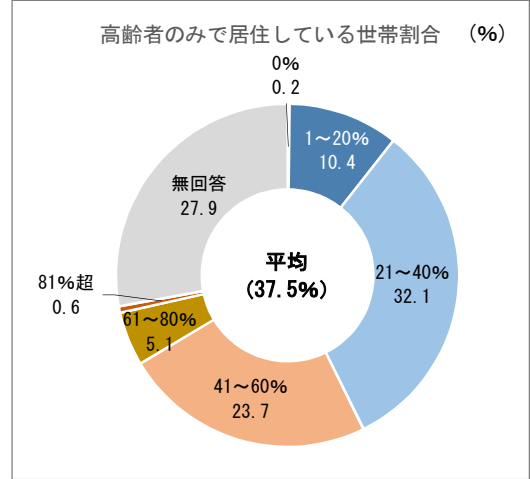
3. 調査結果の分析

(3) 高齢者のみで居住している世帯割合

高齢者のみで居住している割合については、「21～40%」(32.1%) が最も多く、「41～60%」(23.7%) が続く。

高齢者のみで居住している世帯割合の平均は 37.5% で、回答が得られたマンションでは 1/3 以上が『高齢者のみの世帯』ということになる。

完成年次別に平均割合をみると、平成 2 年以前に建てられたマンションでは約 4 割が『高齢者のみの世帯』となっており、居住者の高齢化が進んでいることがわかる(下表平均参照)。



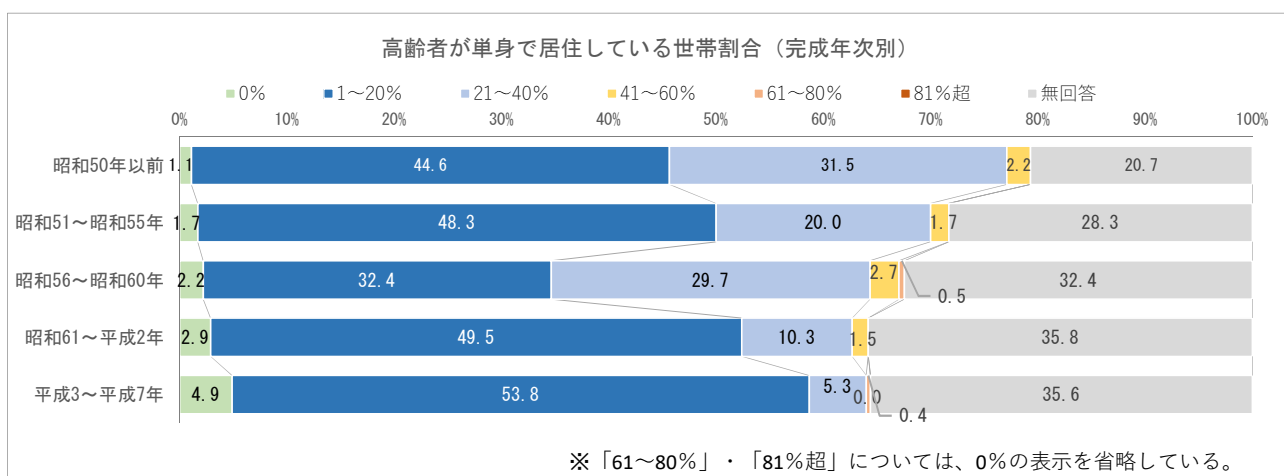
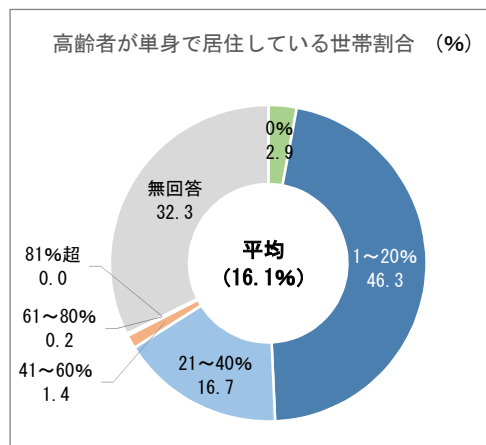
(実数/比率%)		回答組合数	上: 管理組合数 下: 構成比							平均 (%)
			0%	1~20%	21~40%	41~60%	61~80%	81%超	無回答	
全体		848	2	88	272	201	43	5	237	37.5
		100.0	0.2	10.4	32.1	23.7	5.1	0.6	27.9	
総管理戸数	20戸以下	77	2	18	26	13	5	0	13	31.4
		100.0	2.6	23.4	33.8	16.9	6.5	0.0	16.9	
	21~40戸	271	0	31	91	67	5	1	76	36.1
		100.0	0.0	11.4	33.6	24.7	1.8	0.4	28.0	
	41~60戸	214	0	17	66	50	17	2	62	40.0
		100.0	0.0	7.9	30.8	23.4	7.9	0.9	29.0	
	61~80戸	102	0	10	27	22	4	0	39	36.1
		100.0	0.0	9.8	26.5	21.6	3.9	0.0	38.2	
81~100戸	60	0	6	25	7	6	0	16	36.2	
	100.0	0.0	10.0	41.7	11.7	10.0	0.0	26.7		
101~150戸	78	0	5	23	28	3	1	18	41.7	
	100.0	0.0	6.4	29.5	35.9	3.8	1.3	23.1		
151~200戸	26	0	1	8	8	1	1	7	42.4	
	100.0	0.0	3.8	30.8	30.8	3.8	3.8	26.9		
201戸以上	20	0	0	6	6	2	0	6	43.9	
	100.0	0.0	0.0	30.0	30.0	10.0	0.0	30.0		
完成年次	昭和50年以前	92	0	5	36	30	5	0	16	38.3
		100.0	0.0	5.4	39.1	32.6	5.4	0.0	17.4	
	昭和51~昭和55年	120	0	9	33	36	10	2	30	41.8
		100.0	0.0	7.5	27.5	30.0	8.3	1.7	25.0	
	昭和56~昭和60年	185	1	9	51	60	10	0	54	41.4
	100.0	0.5	4.9	27.6	32.4	5.4	0.0	29.2		
昭和61~平成2年	204	0	19	65	41	13	2	64	39.1	
	100.0	0.0	9.3	31.9	20.1	6.4	1.0	31.4		
平成3~平成7年	247	1	46	87	34	5	1	73	30.7	
	100.0	0.4	18.6	35.2	13.8	2.0	0.4	29.6		

3. 調査結果の分析

(4) 高齢者が単身居住している世帯割合

さらに、高齢者が単身で居住している世帯割合については、約半数が「1～20%」(46.3%)と回答しているが、「21～40%」(16.7%)も2割近くにのぼる。

高齢者が単身で居住している世帯割合の平均は16.1%で、完成年次別に平均割合をみると、昭和60年以前に建てられたマンションでは約2割が、完成年次が「昭和61～平成2年」のマンションでは約15%が『高齢者の単身居住世帯』となっていることがわかる(下表平均参照)。



		上：管理組合数 下：構成比								
(実数/比率%)	回答組合数	0%	1～20%	21～40%	41～60%	61～80%	81%超	無回答	平均 (%)	
全体	848 100.0	25 2.9	393 46.3	142 16.7	12 1.4	2 0.2	0 0.0	274 32.3	16.1	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	11 14.3	34 44.2	10 13.0	3 3.9	0 0.0	19 24.7	14.2	
	21～40戸	271 100.0	7 2.6	128 47.2	44 16.2	3 1.1	0 0.0	89 32.8	15.1	
	41～60戸	214 100.0	3 1.4	101 47.2	36 16.8	2 0.9	0 0.0	72 33.6	16.0	
	61～80戸	102 100.0	3 2.9	41 40.2	17 16.7	1 1.0	0 0.0	40 39.2	16.3	
	81～100戸	60 100.0	1 1.7	28 46.7	11 18.3	0 0.0	0 0.0	20 33.3	15.9	
	101～150戸	78 100.0	0 0.0	40 51.3	15 19.2	2 2.6	0 0.0	21 26.9	17.5	
	151～200戸	26 100.0	0 0.0	12 46.2	4 15.4	1 3.8	2 7.7	7 26.9	24.3	
	201戸以上	20 100.0	0 0.0	9 45.0	5 25.0	0 0.0	0 0.0	6 30.0	19.3	
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	1 1.1	41 44.6	29 31.5	2 2.2	0 0.0	19 20.7	19.0	
	昭和51～昭和55年	120 100.0	2 1.7	58 48.3	24 20.0	2 1.7	0 0.0	34 28.3	18.9	
	昭和56～昭和60年	185 100.0	4 2.2	60 32.4	55 29.7	5 2.7	1 0.5	60 32.4	20.5	
	昭和61～平成2年	204 100.0	6 2.9	101 49.5	21 10.3	3 1.5	0 0.0	73 35.8	14.9	
	平成3～平成7年	247 100.0	12 4.9	133 53.8	13 5.3	0 0.0	1 0.4	88 35.6	10.7	

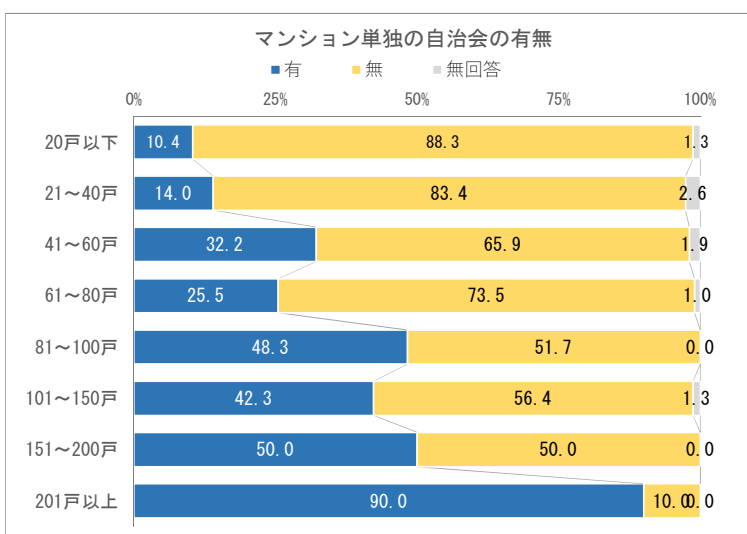
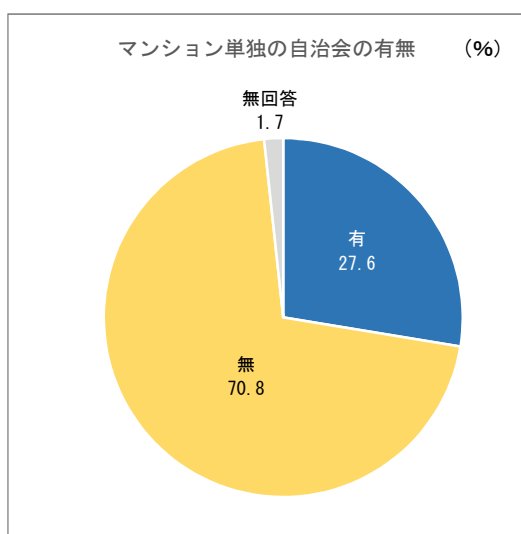
3-4. マンションのコミュニティについて

(1) マンション単独の自治会（町内会）の有無

回答を得られた848管理組合のうち、マンション単独の自治会（町内会の表現を含む。また、以下「単独の自治会」という。）が「ある」（27.6%）との回答は3割弱であった。

単独の自治会を有する割合は、管理戸数が多いマンションほど大きくなり、201戸以上の大規模マンションでは90.0%が単独の自治会が「ある」と回答している。

単独自治会の有無について、完成年次との間に強い相関関係はみられず、単独自治会の有無は主としてマンションの『規模』に関係することがわかる。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	有	無	無回答
全体		848	234	600	14
		100.0	27.6	70.8	1.7
総管理戸数	20戸以下	77	8	68	1
		100.0	10.4	88.3	1.3
	21～40戸	271	38	226	7
		100.0	14.0	83.4	2.6
	41～60戸	214	69	141	4
		100.0	32.2	65.9	1.9
	61～80戸	102	26	75	1
		100.0	25.5	73.5	1.0
	81～100戸	60	29	31	0
	100.0	48.3	51.7	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	32	60	0
		100.0	34.8	65.2	0.0
	昭和51～昭和55年	120	36	81	3
		100.0	30.0	67.5	2.5
	昭和56～昭和60年	185	47	136	2
		100.0	25.4	73.5	1.1
	昭和61～平成2年	204	57	141	6
		100.0	27.9	69.1	2.9
	平成3～平成7年	247	62	182	3
	100.0	25.1	73.7	1.2	

(2) マンション単独の自治会の概況

以下は、マンション単独の自治会がある234管理組合に関する回答結果である。

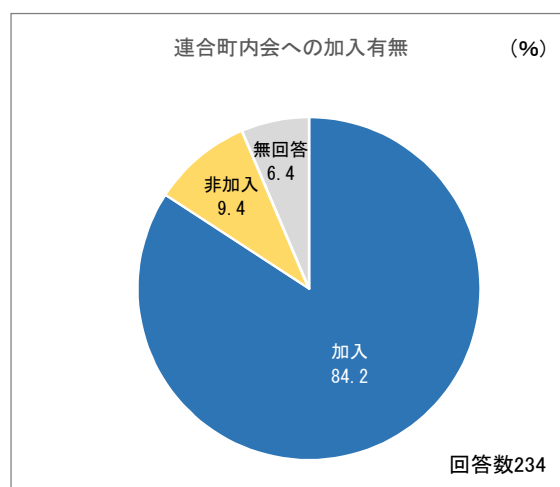
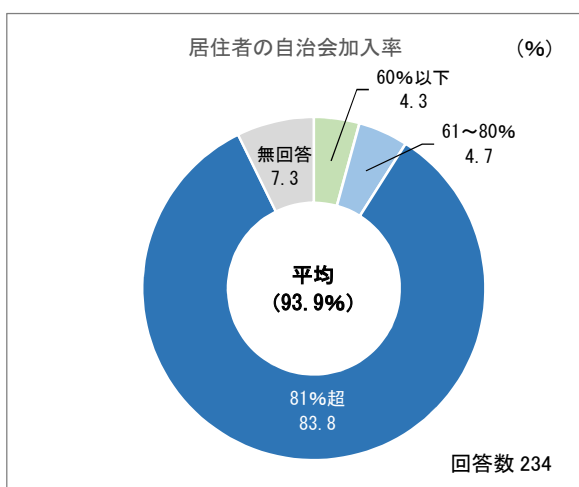
① 居住者の自治会加入率

居住者の自治会の加入率は、平均93.9%（下表平均参照）で、このうち「81%超」は、83.8%となっているが、加入率が80%以下と回答したマンションも9%あった。

なお、平均加入率について、マンションの規模や完成年次によって大きな差異はみられなかった。

② 連合町内会への加入有無

連合町内会の加入有無について、連合町内会に「加入」(84.2%)している自治会は8割を超えており、「非加入」(9.4%)は1割未満であった。



(実数/比率%)	回答組合数	①居住者の自治会加入率							平均 (%)
		0%	1~20%	21~40%	41~60%	61~80%	81%超	無回答	
全体	234	1	1	2	6	11	196	17	93.9
	100.0	0.4	0.4	0.9	2.6	4.7	83.8	7.3	
総管理戸数	20戸以下	8	0	0	0	1	6	0	90.1
		100.0	0.0	0.0	0.0	12.5	12.5	75.0	0.0
	21~40戸	38	1	0	0	0	1	32	4
		100.0	2.6	0.0	0.0	0.0	2.6	84.2	10.5
	41~60戸	69	0	0	1	2	4	57	5
		100.0	0.0	0.0	1.4	2.9	5.8	82.6	7.2
	61~80戸	26	0	1	0	0	1	21	3
		100.0	0.0	3.8	0.0	0.0	3.8	80.8	11.5
	81~100戸	29	0	0	0	1	0	27	1
	100.0	0.0	0.0	0.0	3.4	0.0	93.1	3.4	
101~150戸	33	0	0	0	0	3	27	3	
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.1	81.8	9.1	
151~200戸	13	0	0	0	0	1	12	0	
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.7	92.3	0.0	
201戸以上	18	0	0	1	2	0	14	1	
	100.0	0.0	0.0	5.6	11.1	0.0	77.8	5.6	
完成年次	昭和50年以前	32	0	0	1	2	4	22	3
		100.0	0.0	0.0	3.1	6.3	12.5	68.8	9.4
	昭和51~昭和55年	36	0	1	0	0	4	30	1
		100.0	0.0	2.8	0.0	0.0	11.1	83.3	2.8
	昭和56~昭和60年	47	0	0	1	1	1	43	1
	100.0	0.0	0.0	2.1	2.1	2.1	91.5	2.1	
昭和61~平成2年	57	1	0	0	2	2	47	5	
	100.0	1.8	0.0	0.0	3.5	3.5	82.5	8.8	
平成3~平成7年	62	0	0	0	1	0	54	7	
	100.0	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0	87.1	11.3	

上：管理組合数 下：構成比		
②連合町内会加入有無		
加入	非加入	無回答
197	22	15
84.2	9.4	6.4
4	3	1
50.0	37.5	12.5
31	2	5
81.6	5.3	13.2
60	6	3
87.0	8.7	4.3
24	1	1
92.3	3.8	3.8
22	4	3
75.9	13.8	10.3
29	3	1
87.9	9.1	3.0
13	0	0
100.0	0.0	0.0
14	3	1
77.8	16.7	5.6
26	4	2
81.3	12.5	6.3
31	4	1
86.1	11.1	2.8
37	6	4
78.7	12.8	8.5
48	3	6
84.2	5.3	10.5
55	5	2
88.7	8.1	3.2

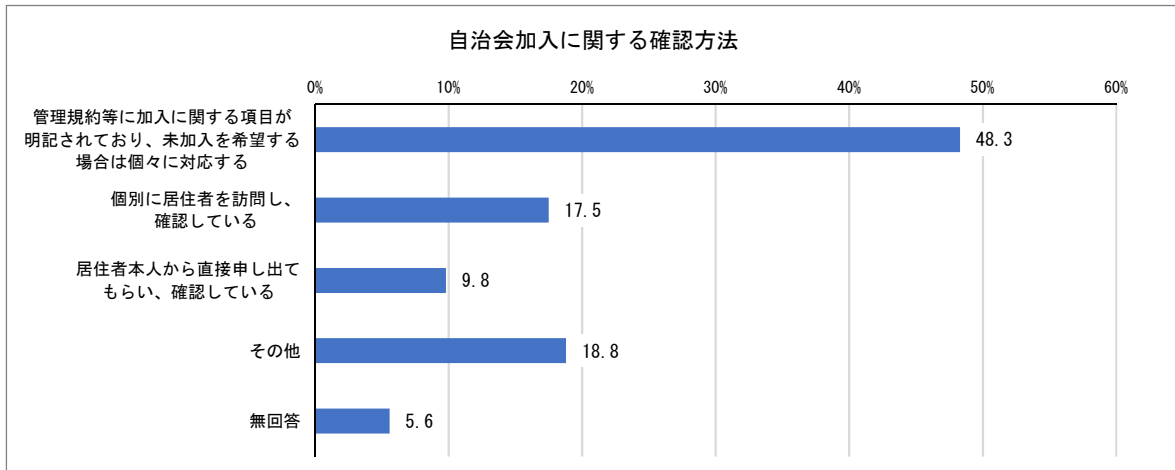
3. 調査結果の分析

③ 自治会加入に関する確認方法

単独自治会の場合、マンション内で自主的に自治会加入にかかる確認作業を行うことになるが、その方法については、「管理規約等に加入に関する項目が明記されており、未加入を希望する場合は個々に対応する」(＝「基本的には全戸加入」)(48.3%)と規定しているマンションが最も多く、約半数を占めている。

ほかには、「個別に居住者を訪問し、確認している」(17.5%)、「居住者本人から直接申し出てもらい、確認している」(9.8%)などの方法をとっているマンションもみられた。

※「その他」では、具体的に『管理組合や自治会の班長を通じて依頼』などの回答があった。



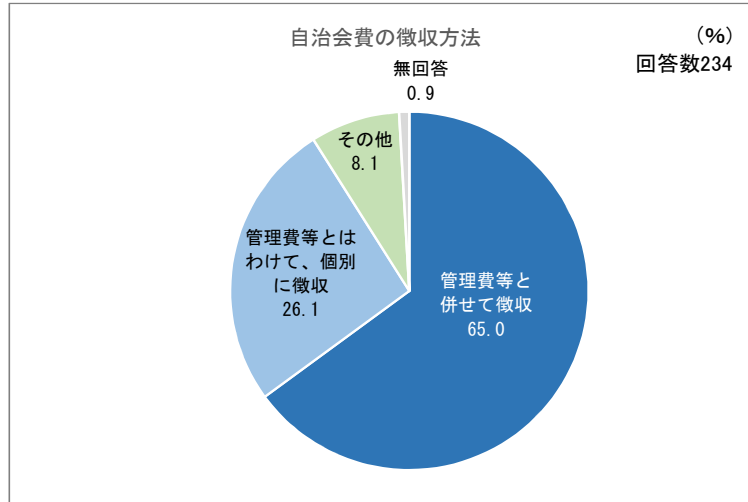
(実数/比率%)		回答組合数	上：管理組合数 下：構成比				
			合はるは、個々未加入に明記された希望するお場	確認しに居住者を訪問し、	居住者本人から直接申し	その他	無回答
全体		234 100.0	113 48.3	41 17.5	23 9.8	44 18.8	13 5.6
総管理戸数	20戸以下	8 100.0	3 37.5	1 12.5	0 0.0	3 37.5	1 12.5
	21～40戸	38 100.0	20 52.6	6 15.8	1 2.6	7 18.4	4 10.5
	41～60戸	69 100.0	38 55.1	9 13.0	7 10.1	11 15.9	4 5.8
	61～80戸	26 100.0	16 61.5	4 15.4	4 15.4	1 3.8	1 3.8
	81～100戸	29 100.0	13 44.8	8 27.6	3 10.3	4 13.8	1 3.4
	101～150戸	33 100.0	11 33.3	9 27.3	3 9.1	10 30.3	0 0.0
	151～200戸	13 100.0	7 53.8	1 7.7	1 7.7	3 23.1	1 7.7
	201戸以上	18 100.0	5 27.8	3 16.7	4 22.2	5 27.8	1 5.6
完成年次	昭和50年以前	32 100.0	16 50.0	5 15.6	4 12.5	6 18.8	1 3.1
	昭和51～昭和55年	36 100.0	13 36.1	10 27.8	4 11.1	6 16.7	3 8.3
	昭和56～昭和60年	47 100.0	25 53.2	7 14.9	6 12.8	9 19.1	0 0.0
	昭和61～平成2年	57 100.0	32 56.1	13 22.8	1 1.8	8 14.0	3 5.3
	平成3～平成7年	62 100.0	27 43.5	6 9.7	8 12.9	15 24.2	6 9.7

3. 調査結果の分析

④ 自治会費の徴収方法

単独自治会の場合の自治会費徴収方法については、約2/3が「管理費等と併せて徴収」(65.0%)としているが、「管理費等とはわけて、個別に徴収」(26.1%)する方法をとっているところも1/4程度ある。

総管理戸数別にみると、「20戸以下」の規模の小さいマンションでは、「管理費等と併せて徴収」と「管理費等とはわけて、個別に徴収」が同率(ともに37.5%)となっているが、21戸以上の規模のマンションでは、「管理費等と併せて徴収」するマンションの方が多くなっている。



上：管理組合数 下：構成比

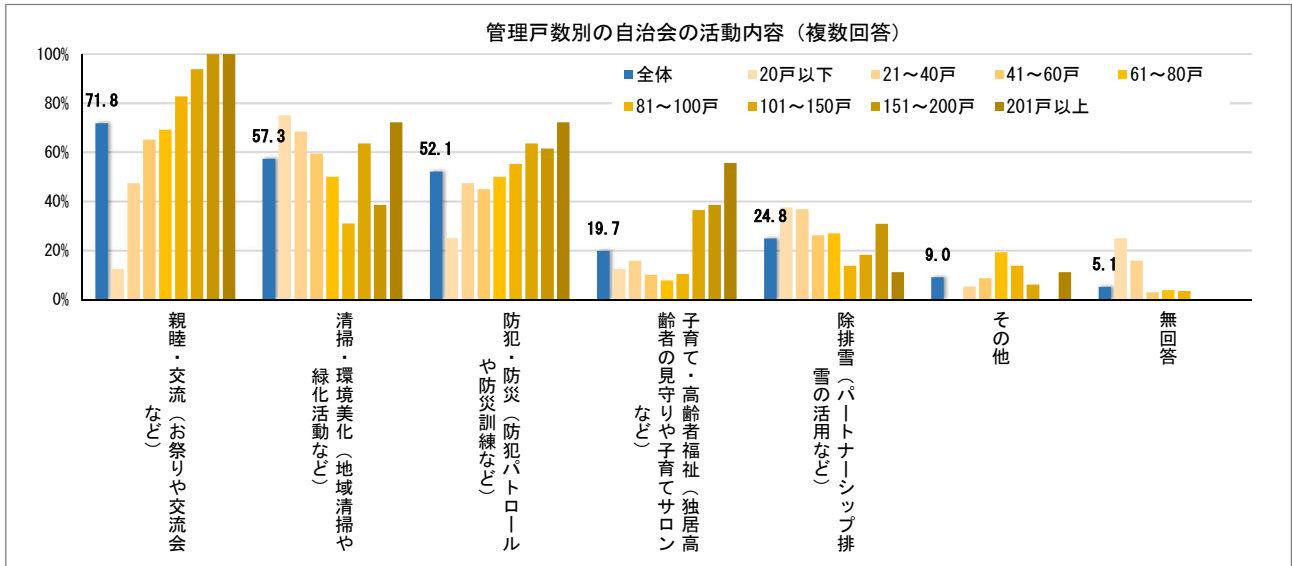
(実数/比率%)		回答 組合数	管理費等と 併せて徴収	管理費等と はわけて、 個別に徴収	その他	無回答
全体		234 100.0	152 65.0	61 26.1	19 8.1	2 0.9
総 管 理 戸 数	20戸以下	8 100.0	3 37.5	3 37.5	1 12.5	1 12.5
	21～40戸	38 100.0	28 73.7	7 18.4	2 5.3	1 2.6
	41～60戸	69 100.0	50 72.5	15 21.7	4 5.8	0 0.0
	61～80戸	26 100.0	15 57.7	9 34.6	2 7.7	0 0.0
	81～100戸	29 100.0	17 58.6	9 31.0	3 10.3	0 0.0
	101～150戸	33 100.0	18 54.5	11 33.3	4 12.1	0 0.0
	151～200戸	13 100.0	9 69.2	3 23.1	1 7.7	0 0.0
	201戸以上	18 100.0	12 66.7	4 22.2	2 11.1	0 0.0
完 成 年 次	昭和50年以前	32 100.0	22 68.8	6 18.8	4 12.5	0 0.0
	昭和51～昭和55年	36 100.0	23 63.9	11 30.6	2 5.6	0 0.0
	昭和56～昭和60年	47 100.0	26 55.3	13 27.7	8 17.0	0 0.0
	昭和61～平成2年	57 100.0	40 70.2	14 24.6	3 5.3	0 0.0
	平成3～平成7年	62 100.0	41 66.1	17 27.4	2 3.2	2 3.2

3. 調査結果の分析

⑤ 自治会の活動内容

中心となる活動は「親睦・交流（お祭りや交流会など）」（71.8%）、「清掃・環境美化（地域清掃や緑化活動など）」（57.3%）、「防犯・防災（防犯パトロールや防災訓練など）」（52.1%）などである。「子育て・高齢者福祉（独居高齢者の見守りや子育てサロンなど）」（19.7%）に取り組んでいる自治会も約2割みられた。

管理戸数別にみると、規模の大きなマンションほど「親睦・交流（お祭りや交流会など）」といった活動を行う自治会が多くなっていることがわかる。



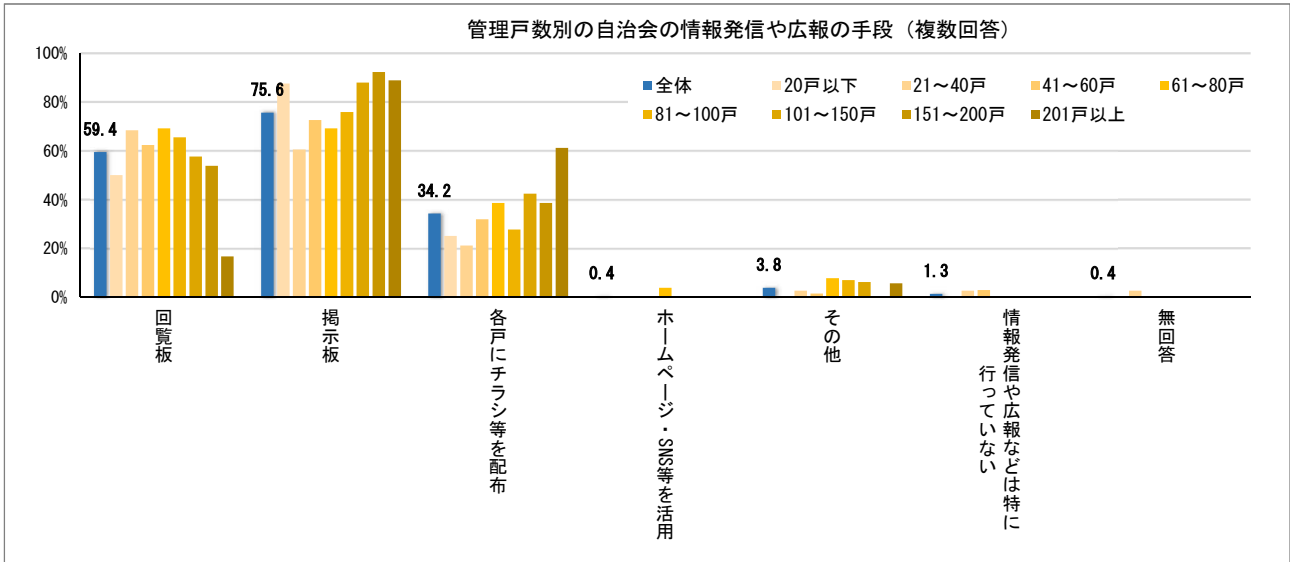
回答組合数	上：管理組合数		下：構成比	
	実数	比率%	実数	比率%
全体	234	100.0	168	71.8
総管理戸数	20戸以下	8	1	6
	21～40戸	38	18	26
	41～60戸	69	45	41
	61～80戸	26	18	13
	81～100戸	29	24	9
	101～150戸	33	31	21
	151～200戸	13	13	5
	201戸以上	18	18	13
完成年次	昭和50年以前	32	23	22
	昭和51～昭和55年	36	22	15
	昭和56～昭和60年	47	35	21
	昭和61～平成2年	57	39	36
	平成3～平成7年	62	49	40

3. 調査結果の分析

⑥ 自治会の情報発信・広報の手段

自治会の情報発信・広報の手段としては、「掲示板」(75.6%)が最も多く、次いで「回覧板」(59.4%)、「各戸にチラシ等を配布」(34.2%)となっている。

管理戸数別にみると、「回覧板」のような居住者から居住者へ直接情報伝達する手段については、61戸以上の規模のマンションではとるところが少なく、「回覧板」の代わりに「掲示板」や「各戸にチラシ等を配布」といった手段をとるマンションが多い傾向がある。特に、「201戸以上」の大規模マンションではこの傾向が顕著である。



上：管理組合数 下：構成比

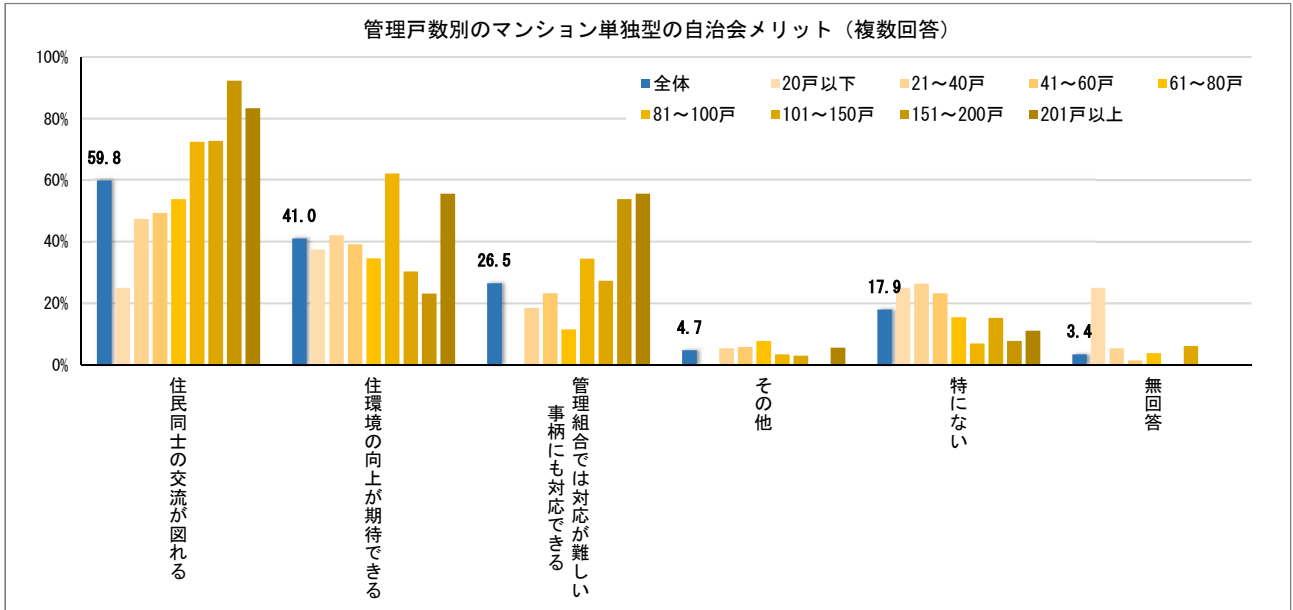
(実数/比率%)		回答組合数	回覧板	掲示板	各戸にチラシ等を配布	ホームページ・SNS等を活用	その他	情報発信や広報などは特に行っていない	無回答
全体		234 100.0	139 59.4	177 75.6	80 34.2	1 0.4	9 3.8	3 1.3	1 0.4
総管理戸数	20戸以下	8 100.0	4 50.0	7 87.5	2 25.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	21～40戸	38 100.0	26 68.4	23 60.5	8 21.1	0 0.0	1 2.6	1 2.6	1 2.6
	41～60戸	69 100.0	43 62.3	50 72.5	22 31.9	0 0.0	1 1.4	2 2.9	0 0.0
	61～80戸	26 100.0	18 69.2	18 69.2	10 38.5	1 3.8	2 7.7	0 0.0	0 0.0
	81～100戸	29 100.0	19 65.5	22 75.9	8 27.6	0 0.0	2 6.9	0 0.0	0 0.0
	101～150戸	33 100.0	19 57.6	29 87.9	14 42.4	0 0.0	2 6.1	0 0.0	0 0.0
	151～200戸	13 100.0	7 53.8	12 92.3	5 38.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	18 100.0	3 16.7	16 88.9	11 61.1	0 0.0	1 5.6	0 0.0	0 0.0
	完成年次	昭和50年以前	32 100.0	16 50.0	26 81.3	9 28.1	0 0.0	1 3.1	1 3.1
昭和51～昭和55年		36 100.0	21 58.3	26 72.2	12 33.3	1 2.8	1 2.8	1 2.8	0 0.0
昭和56～昭和60年		47 100.0	25 53.2	35 74.5	17 36.2	0 0.0	4 8.5	0 0.0	0 0.0
昭和61～平成2年		57 100.0	40 70.2	43 75.4	21 36.8	0 0.0	3 5.3	0 0.0	1 1.8
平成3～平成7年		62 100.0	37 59.7	47 75.8	21 33.9	0 0.0	0 0.0	1 1.6	0 0.0

3. 調査結果の分析

⑦ マンション単独型の自治会のメリット

マンション単独で自治会を有するメリット（利点）については、約6割が「住民同士の交流が図れる」（59.8%）を挙げ、次いで「住環境の向上が期待できる」（41.0%）、「管理組合では対応が難しい事柄にも対応できる」（26.5%）が挙げられている。

「住民同士の交流が図れる」については、規模が大きいマンションほど、メリットとして挙げる傾向があるが、「住環境の向上が期待できる」というメリットについては管理戸数の規模との相関性はみられない。



上：管理組合数 下：構成比

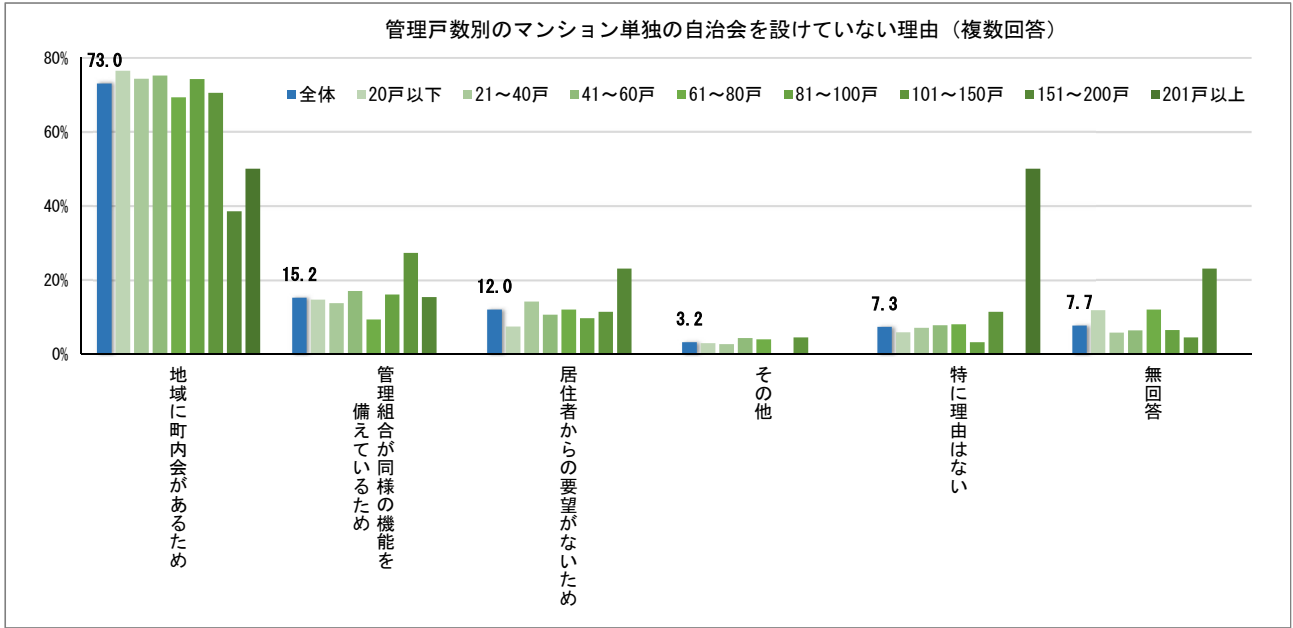
(実数/比率%)		回答組合数	住民同士の交流が図れる	住環境の向上が期待できる	管理組合では対応が難しい事柄にも対応できる	その他	特にない	無回答
全体		234	140	96	62	11	42	8
		100.0	59.8	41.0	26.5	4.7	17.9	3.4
総管理戸数	20戸以下	8	2	3	0	0	2	2
		100.0	25.0	37.5	0.0	0.0	25.0	25.0
	21～40戸	38	18	16	7	2	10	2
		100.0	47.4	42.1	18.4	5.3	26.3	5.3
	41～60戸	69	34	27	16	4	16	1
		100.0	49.3	39.1	23.2	5.8	23.2	1.4
	61～80戸	26	14	9	3	2	4	1
		100.0	53.8	34.6	11.5	7.7	15.4	3.8
	81～100戸	29	21	18	10	1	2	0
	100.0	72.4	62.1	34.5	3.4	6.9	0.0	
101～150戸	33	24	10	9	1	5	2	
	100.0	72.7	30.3	27.3	3.0	15.2	6.1	
151～200戸	13	12	3	7	0	1	0	
	100.0	92.3	23.1	53.8	0.0	7.7	0.0	
201戸以上	18	15	10	10	1	2	0	
	100.0	83.3	55.6	55.6	5.6	11.1	0.0	
完成年次	昭和50年以前	32	17	15	5	0	9	0
		100.0	53.1	46.9	15.6	0.0	28.1	0.0
	昭和51～昭和55年	36	25	14	6	2	7	0
		100.0	69.4	38.9	16.7	5.6	19.4	0.0
	昭和56～昭和60年	47	28	22	17	4	4	2
		100.0	59.6	46.8	36.2	8.5	8.5	4.3
昭和61～平成2年	57	35	21	17	3	8	5	
	100.0	61.4	36.8	29.8	5.3	14.0	8.8	
平成3～平成7年	62	35	24	17	2	14	1	
	100.0	56.5	38.7	27.4	3.2	22.6	1.6	

3. 調査結果の分析

(3) マンション単独の自治会を設けていない理由

全体の約7割に相当するマンション単独の自治会を有していない管理組合（600組合）が、マンション単独の自治会を設けていない理由については、「地域に町内会があるため」（73.0%）が最も多くなっている。

ただし、管理戸数が「151～200戸」の比較的大規模なマンションでは「地域に町内会があるため」の割合が相対的に少なく、「居住者からの要望がないため」が多くなる。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	地域に町内会があるため	管理組合が同様の機能を備えているため	居住者からの要望がないため	その他	特に理由はない	無回答
全体		600	438	91	72	19	44	46
		100.0	73.0	15.2	12.0	3.2	7.3	7.7
総管理戸数	20戸以下	68	52	10	5	2	4	8
		100.0	76.5	14.7	7.4	2.9	5.9	11.8
	21～40戸	226	168	31	32	6	16	13
		100.0	74.3	13.7	14.2	2.7	7.1	5.8
	41～60戸	141	106	24	15	6	11	9
		100.0	75.2	17.0	10.6	4.3	7.8	6.4
	61～80戸	75	52	7	9	3	6	9
		100.0	69.3	9.3	12.0	4.0	8.0	12.0
	81～100戸	31	23	5	3	0	1	2
	100.0	74.2	16.1	9.7	0.0	3.2	6.5	
101～150戸	44	31	12	5	2	5	2	
	100.0	70.5	27.3	11.4	4.5	11.4	4.5	
151～200戸	13	5	2	3	0	0	3	
	100.0	38.5	15.4	23.1	0.0	0.0	23.1	
201戸以上	2	1	0	0	0	0	1	0
	100.0	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	60	46	11	9	3	3	3
		100.0	76.7	18.3	15.0	5.0	5.0	5.0
	昭和51～昭和55年	81	56	6	13	4	4	10
		100.0	69.1	7.4	16.0	4.9	4.9	12.3
	昭和56～昭和60年	136	90	25	19	6	16	14
		100.0	66.2	18.4	14.0	4.4	11.8	10.3
昭和61～平成2年	141	106	21	15	2	9	8	
	100.0	75.2	14.9	10.6	1.4	6.4	5.7	
平成3～平成7年	182	140	28	16	4	12	11	
	100.0	76.9	15.4	8.8	2.2	6.6	6.0	

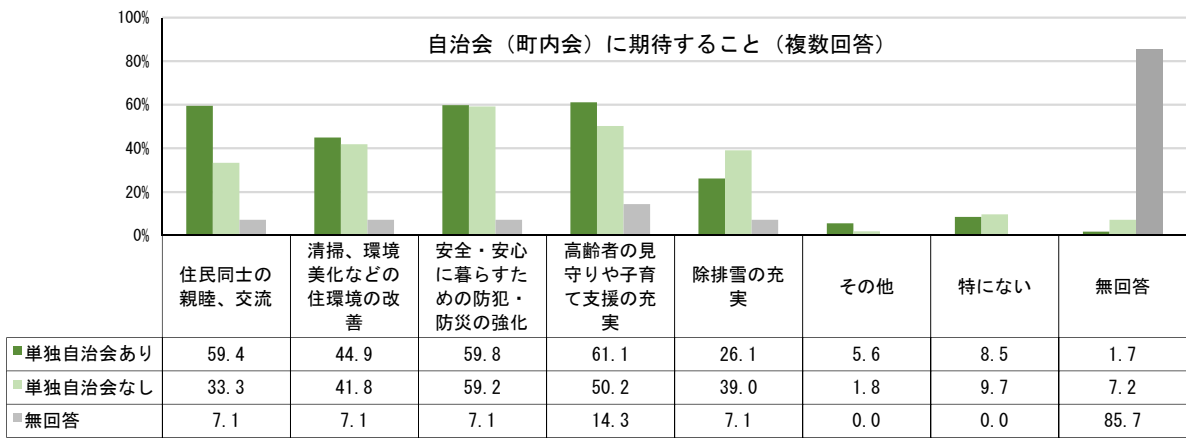
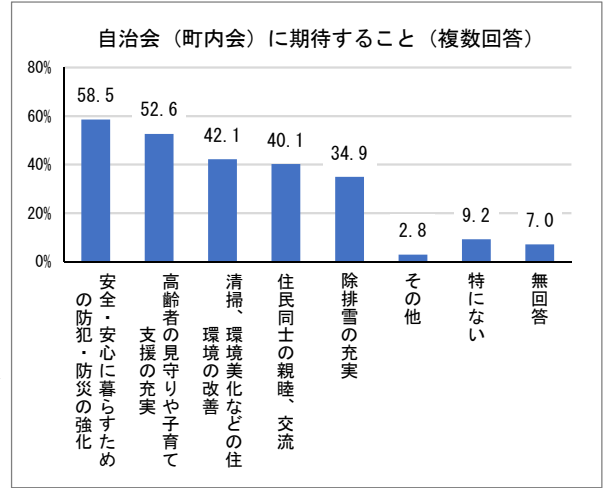
3. 調査結果の分析

(4) 今後、自治会（町内会）に期待すること

今後、自治会（町内会）に期待することについては、「安全・安心に暮らすための防犯・防災の強化」（58.5%）が最も多く、「高齢者の見守りや子育て支援の充実」（52.6%）も半数を超える。

管理戸数別にみると、151戸以上の規模の大きなマンションでは「高齢者の見守りや子育て支援の充実」という回答が8割超と多くなっている。

単独自治会を有するマンションでは「住民同士の親睦・交流」（59.4%）も自治会へ期待することの一つとして多く挙げられている【中段図表参照】。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	期待すること								
		住民同士の親睦、交流	清掃・環境美化などの住環境の改善	安全・安心に暮らすための防犯・防災の強化	高齢者の見守りや子育て支援の充実	除排雪の充実	その他	特にない	無回答	
全体	848	340	357	496	446	296	24	78	59	
	100.0	40.1	42.1	58.5	52.6	34.9	2.8	9.2	7.0	
総管理戸数	20戸以下	77	14	31	45	28	39	2	13	4
		100.0	18.2	40.3	58.4	36.4	50.6	2.6	16.9	5.2
	21～40戸	271	85	124	151	114	109	7	23	29
		100.0	31.4	45.8	55.7	42.1	40.2	2.6	8.5	10.7
	41～60戸	214	94	75	133	122	78	7	14	12
		100.0	43.9	35.0	62.1	57.0	36.4	3.3	6.5	5.6
	61～80戸	102	40	48	59	61	32	2	10	8
		100.0	39.2	47.1	57.8	59.8	31.4	2.0	9.8	7.8
81～100戸	60	36	22	35	36	13	1	7	0	
	100.0	60.0	36.7	58.3	60.0	21.7	1.7	11.7	0.0	
101～150戸	78	39	38	43	45	20	3	10	5	
	100.0	50.0	48.7	55.1	57.7	25.6	3.8	12.8	6.4	
151～200戸	26	13	8	15	22	2	0	1	1	
	100.0	50.0	30.8	57.7	84.6	7.7	0.0	3.8	3.8	
201戸以上	20	19	11	15	18	3	2	0	0	
	100.0	95.0	55.0	75.0	90.0	15.0	10.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	44	39	65	54	35	3	7	2
		100.0	47.8	42.4	70.7	58.7	38.0	3.3	7.6	2.2
	昭和51～昭和55年	120	46	45	60	64	39	6	20	8
		100.0	38.3	37.5	50.0	53.3	32.5	5.0	16.7	6.7
	昭和56～昭和60年	185	84	81	112	109	68	5	17	11
	100.0	45.4	43.8	60.5	58.9	36.8	2.7	9.2	5.9	
昭和61～平成2年	204	76	86	124	96	81	6	12	21	
	100.0	37.3	42.2	60.8	47.1	39.7	2.9	5.9	10.3	
平成3～平成7年	247	90	106	135	123	73	4	22	17	
	100.0	36.4	42.9	54.7	49.8	29.6	1.6	8.9	6.9	

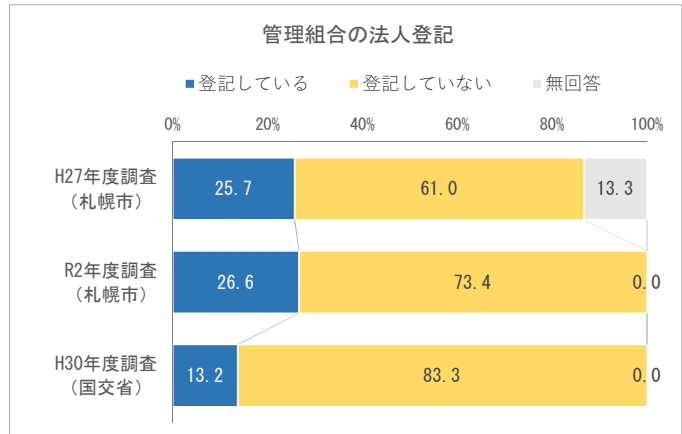
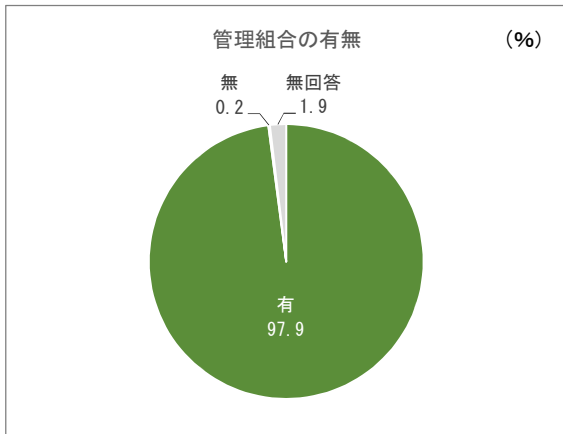
3-5. マンションの管理運営状況

(1) 管理組合の有無

ほぼ全てのマンションで管理組合が「有」(97.9%)と回答しており、前回調査(平成27年度)(90.8%)からは約7ポイント増加している。

管理組合があるマンションのうち、「法人登記をしている」(26.6%)のは3割弱であり、この割合は、前回調査(平成27年度)(25.7%)からほとんど変わっていない。

なお、全国調査(平成30年度)では、管理組合があるマンションは96.4%で札幌市と同程度であるが、管理組合がある場合の「法人登記している」(13.2%)割合は、札幌市の方が2倍以上多くなっている。



(実数/比率%)	回答組合数	有	上: 管理組合数 下: 構成比			管理組合はない	無回答	
			法人登記している	法人登記していない	無回答			
平成27年度	381	345	89	211	46	27	8	
	100.0	90.8	25.7	61.0	13.3	7.1	2.1	
平成30年度(国交省)	1,688	1,628	222	1,406	0	60	0	
	100.0	96.4	13.2	83.3	0.0	3.6	0.0	
全体	848	830	221	609	0	2	16	
	100.0	97.9	26.6	73.4	0.0	0.2	1.9	
総管理戸数	20戸以下	77	73	6	67	0	1	3
		100.0	94.8	8.2	91.8	0.0	1.3	3.9
	21~40戸	271	263	58	205	0	1	7
		100.0	97.0	22.1	77.9	0.0	0.4	2.6
	41~60戸	214	210	55	155	0	0	4
		100.0	98.1	26.2	73.8	0.0	0.0	1.9
	61~80戸	102	102	31	71	0	0	0
		100.0	100.0	30.4	69.6	0.0	0.0	0.0
81~100戸	60	59	22	37	0	0	1	
	100.0	98.3	37.3	62.7	0.0	0.0	1.7	
101~150戸	78	77	31	46	0	0	1	
	100.0	98.7	40.3	59.7	0.0	0.0	1.3	
151~200戸	26	26	12	14	0	0	0	
	100.0	100.0	46.2	53.8	0.0	0.0	0.0	
201戸以上	20	20	6	14	0	0	0	
	100.0	100.0	30.0	70.0	0.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	91	46	45	0	1	0
		100.0	98.9	50.5	49.5	0.0	1.1	0.0
	昭和51~昭和55年	120	119	35	84	0	1	0
		100.0	99.2	29.4	70.6	0.0	0.8	0.0
	昭和56~昭和60年	185	182	46	136	0	0	3
	100.0	98.4	25.3	74.7	0.0	0.0	1.6	
昭和61~平成2年	204	198	47	151	0	0	6	
	100.0	97.1	23.7	76.3	0.0	0.0	2.9	
平成3~平成7年	247	240	47	193	0	0	7	
	100.0	97.2	19.6	80.4	0.0	0.0	2.8	

※平成30年度(国交省)の「無回答」は「管理組合なし」として取り扱った。

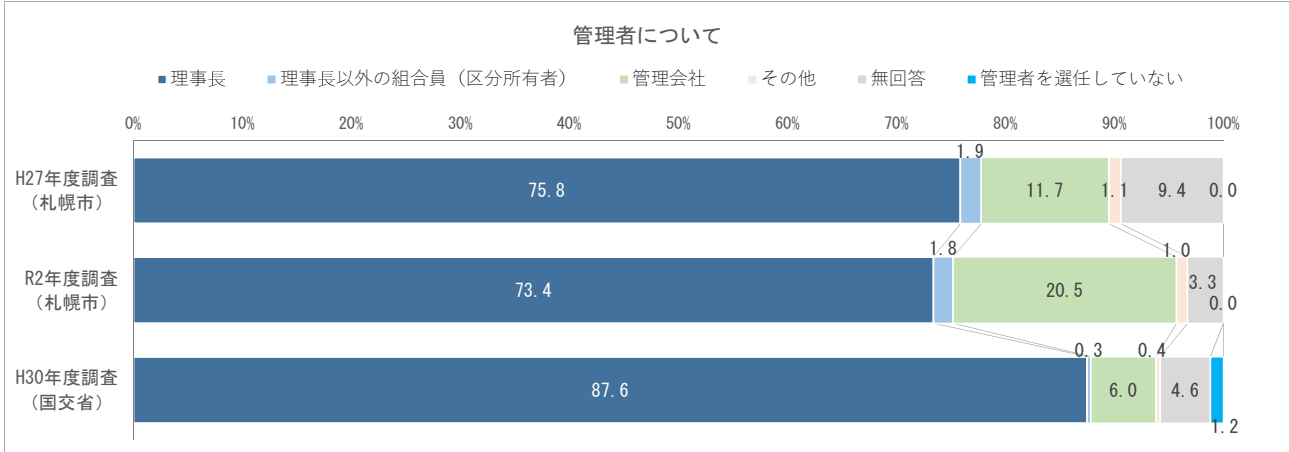
3. 調査結果の分析

(2) 管理者について

「法人登記をしていない」609 管理組合の管理者は、「理事長」(73.4%) が 3/4 弱、「管理会社」(20.5%) が約 2 割となっている。

「理事長」の割合は、前回調査(平成 27 年度) (75.8%) からほとんど変わっていない。

なお、全国調査(平成 30 年度)では「理事長」(87.6%) の割合が、札幌市を大きく上回る 9 割近くとなっている。



		上：管理組合数 下：構成比					
(実数/比率%)	回答組合数	理事長	理事長以外の組合員(区分所有者)	管理会社	その他	無回答	管理者を選任していない
平成27年度	265	201	5	31	3	25	-
	100.0	75.8	1.9	11.7	1.1	9.4	-
平成30年度(国交省)	1,406	1,232	4	84	5	64	17
	100.0	87.6	0.3	6.0	0.4	4.6	1.2
全体	609	447	11	125	6	20	-
	100.0	73.4	1.8	20.5	1.0	3.3	-
総管理戸数	20戸以下	67	44	3	17	1	2
		100.0	65.7	4.5	25.4	1.5	3.0
	21～40戸	205	148	4	43	4	6
		100.0	72.2	2.0	21.0	2.0	2.9
	41～60戸	155	111	3	35	1	5
		100.0	71.6	1.9	22.6	0.6	3.2
	61～80戸	71	49	1	19	0	2
		100.0	69.0	1.4	26.8	0.0	2.8
	81～100戸	37	34	0	2	0	1
		100.0	91.9	0.0	5.4	0.0	2.7
101～150戸	46	35	0	9	0	2	
	100.0	76.1	0.0	19.6	0.0	4.3	
151～200戸	14	13	0	0	0	1	
	100.0	92.9	0.0	0.0	0.0	7.1	
201戸以上	14	13	0	0	0	1	
	100.0	92.9	0.0	0.0	0.0	7.1	
完成年次	昭和50年以前	45	33	2	9	1	0
		100.0	73.3	4.4	20.0	2.2	0.0
	昭和51～昭和55年	84	61	3	13	2	5
		100.0	72.6	3.6	15.5	2.4	6.0
	昭和56～昭和60年	136	102	3	28	1	2
		100.0	75.0	2.2	20.6	0.7	1.5
昭和61～平成2年	151	107	1	36	1	6	
	100.0	70.9	0.7	23.8	0.7	4.0	
平成3～平成7年	193	144	2	39	1	7	
	100.0	74.6	1.0	20.2	0.5	3.6	

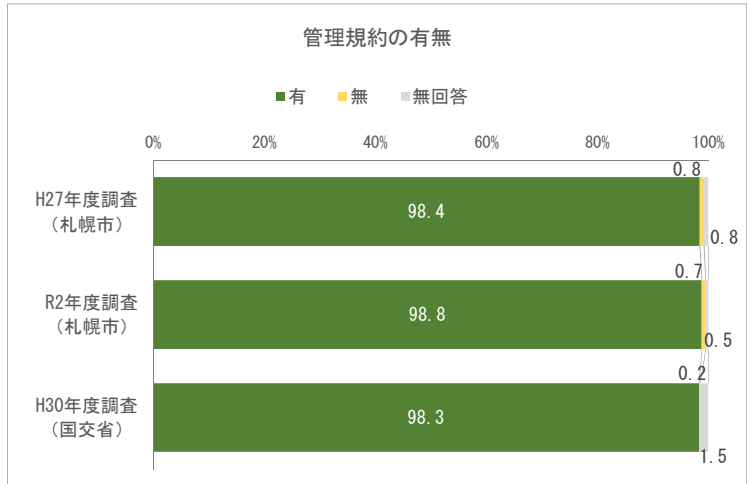
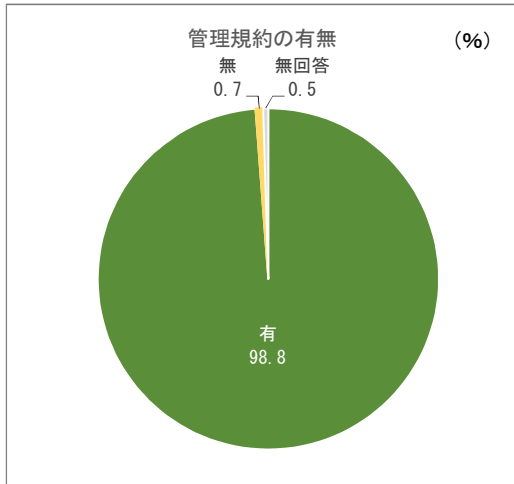
※平成27年度、R2年度の回答選択肢にないものは「-」で表記している。

3. 調査結果の分析

(3) 管理規約について

管理組合の有無に関わらず、回答が得られた管理組合のうち、管理規約が「有」(98.8%)の割合は、ほぼ全数に近く、前回調査(平成27年度)(98.4%)とほぼ同水準である。

全国調査(平成30年度)でも「管理規約がある」のは98.3%で、札幌市と同水準となっている。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	有	無	無回答
平成27年度		381	375	3	3
		100.0	98.4	0.8	0.8
平成30年度 (国交省)		1,688	1,659	4	25
		100.0	98.3	0.2	1.5
全体		848	838	6	4
		100.0	98.8	0.7	0.5
総管理戸数	20戸以下	77	72	3	2
		100.0	93.5	3.9	2.6
	21～40戸	271	268	1	2
		100.0	98.9	0.4	0.7
	41～60戸	214	213	1	0
		100.0	99.5	0.5	0.0
	61～80戸	102	102	0	0
		100.0	100.0	0.0	0.0
	81～100戸	60	59	1	0
	100.0	98.3	1.7	0.0	
完成年次	101～150戸	78	78	0	0
		100.0	100.0	0.0	0.0
	151～200戸	26	26	0	0
		100.0	100.0	0.0	0.0
	201戸以上	20	20	0	0
		100.0	100.0	0.0	0.0
	昭和50年以前	92	91	1	0
		100.0	98.9	1.1	0.0
	昭和51～昭和55年	120	118	1	1
	100.0	98.3	0.8	0.8	
昭和56～昭和60年	185	182	1	2	
	100.0	98.4	0.5	1.1	
昭和61～平成2年	204	202	1	1	
	100.0	99.0	0.5	0.5	
平成3～平成7年	247	245	2	0	
	100.0	99.2	0.8	0.0	

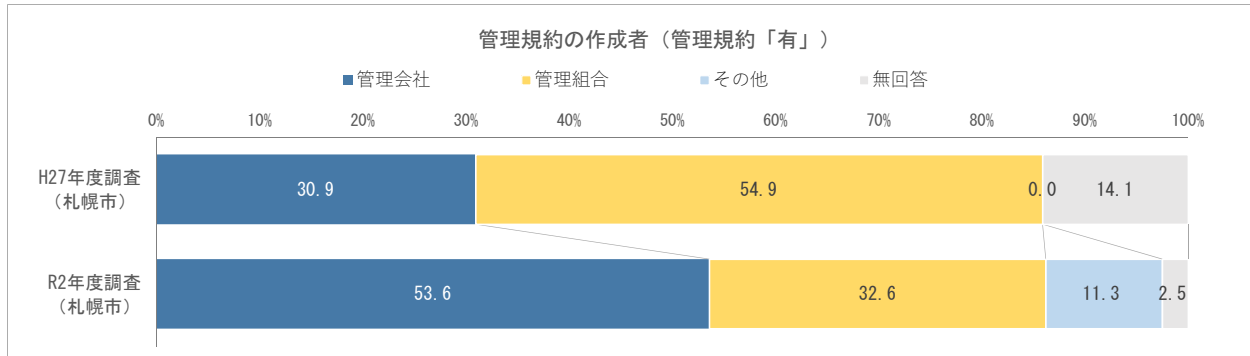
3. 調査結果の分析

(4) 管理規約の作成者及び作成予定

管理規約の作成者は半数超が「管理会社」(53.6%)で、「管理組合」(32.6%)が続く。

前回調査(平成27年度)では「管理組合」(54.9%)が「管理会社」(30.9%)を上回っていたが、今回調査では逆転し、「管理会社」が管理規約を作成することが多くなっている。

なお、管理戸数が少ないマンションほど「管理会社」に管理規約の作成を委ねている傾向がみられる。



(実数/比率%)	回答 組合数	有	（「有」の組合数を母数にした内訳）				無	（「無」の組合数を母数にした内訳）			無回答	
			規約の作成者					作成予定				
			管理会社	管理組合	その他	無回答		ある	ない	無回答		
平成27年度	381 100.0	375 98.4	116 30.9	206 54.9	0 0.0	53 14.1	3 0.8	2 66.7	0 0.0	1 33.3	3 0.8	
全体	848 100.0	838 98.8	449 53.6	273 32.6	95 11.3	21 2.5	6 0.7	5 83.3	1 16.7	0 0.0	4 0.5	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	72 93.5	40 55.6	19 26.4	10 13.9	3 4.2	3 3.9	2 66.7	1 33.3	0 0.0	2 2.6
	21～40戸	271 100.0	268 98.9	160 59.7	67 25.0	35 13.1	6 2.2	1 0.4	1 100.0	0 0.0	0 0.0	2 0.7
	41～60戸	214 100.0	213 99.5	117 54.9	69 32.4	20 9.4	7 3.3	1 0.5	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	61～80戸	102 100.0	102 100.0	54 52.9	34 33.3	12 11.8	2 2.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	81～100戸	60 100.0	59 98.3	26 44.1	27 45.8	4 6.8	2 3.4	1 1.7	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	101～150戸	78 100.0	78 100.0	33 42.3	36 46.2	9 11.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	151～200戸	26 100.0	26 100.0	11 42.3	10 38.5	4 15.4	1 3.8	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	20 100.0	20 100.0	8 40.0	11 55.0	1 5.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	91 98.9	28 30.8	49 53.8	12 13.2	2 2.2	1 1.1	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	昭和51～昭和55年	120 100.0	118 98.3	54 45.8	47 39.8	12 10.2	5 4.2	1 0.8	0 0.0	1 100.0	0 0.0	1 0.8
	昭和56～昭和60年	185 100.0	182 98.4	88 48.4	73 40.1	18 9.9	3 1.6	1 0.5	1 100.0	0 0.0	0 0.0	2 1.1
	昭和61～平成2年	204 100.0	202 99.0	130 64.4	44 21.8	23 11.4	5 2.5	1 0.5	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 0.5
	平成3～平成7年	247 100.0	245 99.2	149 60.8	60 24.5	30 12.2	6 2.4	2 0.8	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

※平成30年度（国交省）の回答選択肢にないものは「-」で表記している。

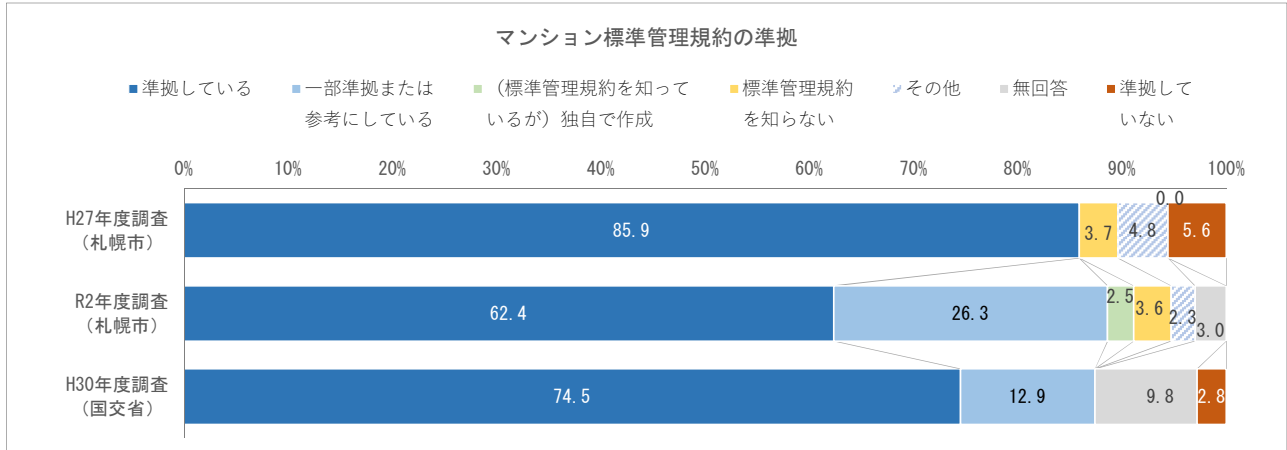
3. 調査結果の分析

(5) 「マンション標準管理規約」への準拠

管理規約を作成している838管理組合のうち、管理規約が国土交通省の『マンション標準管理規約』に「準拠している」(62.4%)が最も多く、「一部準拠又は参考にしている」(26.3%)が続く。

前回調査(平成27年度)では「準拠している」が85.9%であったが、「一部準拠又は参考にしている」の選択肢は設定されていなかった。今回調査の『何らかの形で標準管理規約を前提にしている割合(「準拠している」・「一部準拠又は参考にしている」あわせて88.7%)』と比較すると、ほぼ変わらないことになる。

なお、「標準管理規約を知らない」については、前回調査(平成27年度)(3.7%)と今回調査(3.6%)でほぼ同程度であった。



(実数/比率%)	回答組合数	上: 管理組合数 下: 構成比							
		準拠している	一部準拠または参考にしている	(標準管理規約を知っているが)独自で作成している	マンション標準管理規約を知らない	その他	無回答	準拠していない	
平成27年度	375 100.0	322 85.9	-	-	14 3.7	18 4.8	0 0.0	21 5.6	
平成30年度(国交省)	1,659 100.0	1,236 74.5	214 12.9	-	-	163 9.8	46 2.8	-	
全体	838 100.0	523 62.4	220 26.3	21 2.5	30 3.6	19 2.3	25 3.0	-	
総管理戸数	20戸以下	72 100.0	45 62.5	15 20.8	2 2.8	5 6.9	4 5.6	1 1.4	-
	21~40戸	268 100.0	162 60.4	68 25.4	8 3.0	14 5.2	6 2.2	10 3.7	-
	41~60戸	213 100.0	144 67.6	50 23.5	5 2.3	4 1.9	4 1.9	6 2.8	-
	61~80戸	102 100.0	51 50.0	41 40.2	0 0.0	2 2.0	3 2.9	5 4.9	-
	81~100戸	59 100.0	40 67.8	14 23.7	1 1.7	2 3.4	0 0.0	2 3.4	-
	101~150戸	78 100.0	49 62.8	20 25.6	4 5.1	3 3.8	2 2.6	0 0.0	-
	151~200戸	26 100.0	16 61.5	8 30.8	1 3.8	0 0.0	0 0.0	1 3.8	-
	201戸以上	20 100.0	16 80.0	4 20.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	-
完成年次	昭和50年以前	91 100.0	46 50.5	33 36.3	8 8.8	1 1.1	3 3.3	0 0.0	-
	昭和51~昭和55年	118 100.0	80 67.8	26 22.0	1 0.8	6 5.1	3 2.5	2 1.7	-
	昭和56~昭和60年	182 100.0	125 68.7	39 21.4	4 2.2	4 2.2	5 2.7	5 2.7	-
	昭和61~平成2年	202 100.0	127 62.9	56 27.7	2 1.0	6 3.0	2 1.0	9 4.5	-
	平成3~平成7年	245 100.0	145 59.2	66 26.9	6 2.4	13 5.3	6 2.4	9 3.7	-

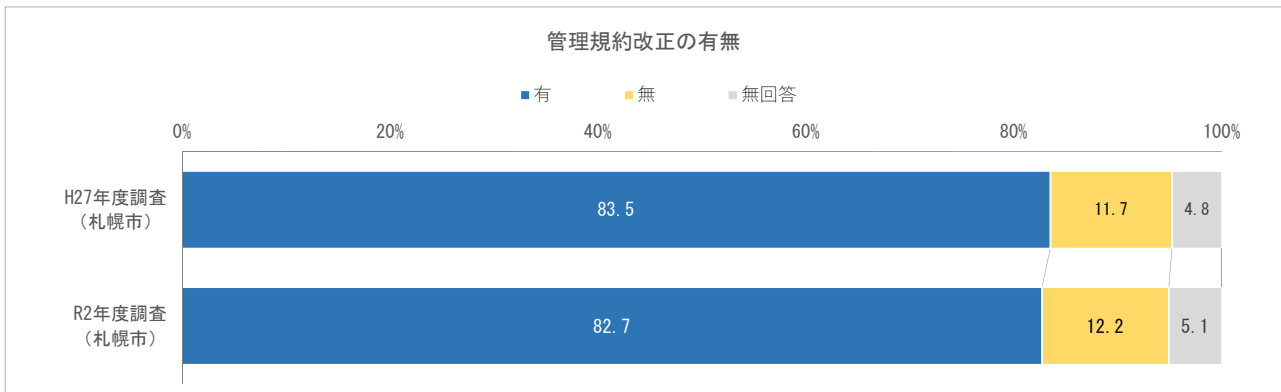
※平成27年度、平成30年度(国交省)の回答選択肢にないものは「-」で表記している。

3. 調査結果の分析

(6) 管理規約の改正

管理規約の改正経験が「有」(82.7%) のは8割超となっており、「無」(12.2%) は1割程度である。「有」の割合は、前回調査(平成27年度)(83.5%) からほぼ変わっていない。

総管理戸数別にみると、マンションの規模が大きいほど、管理規約改正「有」の割合が大きくなる傾向がみられる。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	有	無	無回答
平成27年度		375	313	44	18
		100.0	83.5	11.7	4.8
全体		838	693	102	43
		100.0	82.7	12.2	5.1
総管理戸数	20戸以下	72	52	16	4
		100.0	72.2	22.2	5.6
	21～40戸	268	211	37	20
		100.0	78.7	13.8	7.5
	41～60戸	213	175	29	9
		100.0	82.2	13.6	4.2
	61～80戸	102	85	10	7
		100.0	83.3	9.8	6.9
	81～100戸	59	51	7	1
	100.0	86.4	11.9	1.7	
完成年次	昭和50年以前	91	78	11	2
		100.0	85.7	12.1	2.2
	昭和51～昭和55年	118	90	18	10
		100.0	76.3	15.3	8.5
	昭和56～昭和60年	182	157	17	8
		100.0	86.3	9.3	4.4
	昭和61～平成2年	202	177	13	12
		100.0	87.6	6.4	5.9
	平成3～平成7年	245	191	43	11
	100.0	78.0	17.6	4.5	

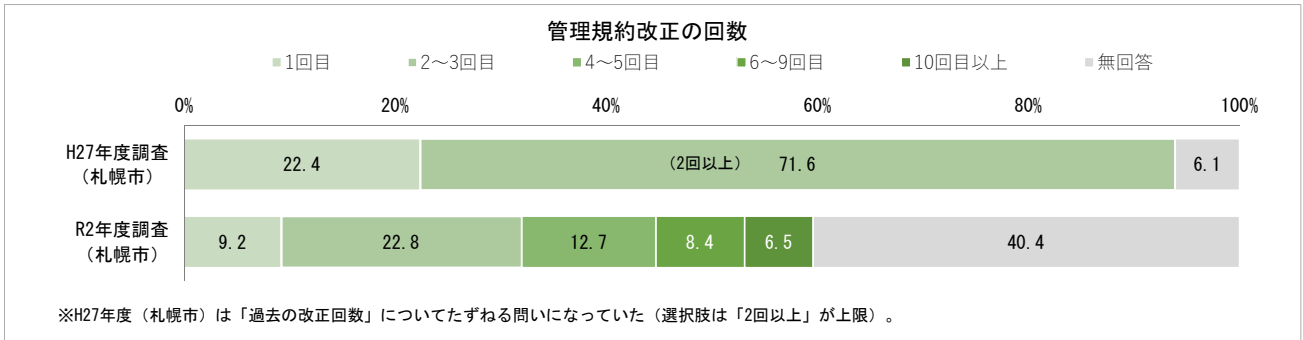
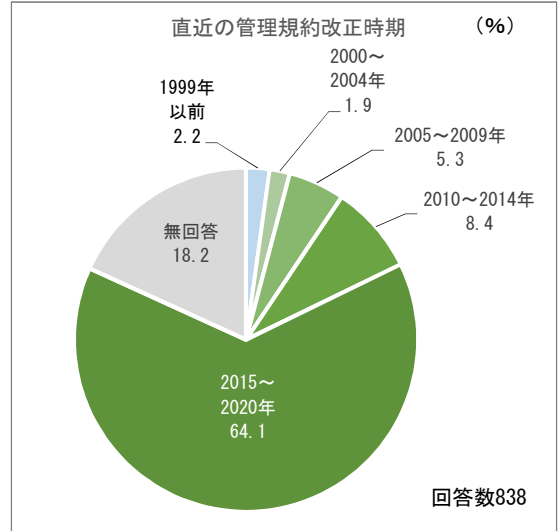
3. 調査結果の分析

(7) 管理規約の改正時期と改正回数

管理規約の改正時期について、管理規約の改正経験が「有」とした管理組合（693 管理組合）での直近の改正時期は「2015～2020 年」（64.1%）が最も多いが、改正後 10 年以上を経過した『2009 年以前』とした管理組合は、あわせて 9.4%となっている。

また、直近の改正が何回目の改正に相当するかについては、「2～3 回目」（22.8%）が最も多く、「4～5 回目」（12.7%）、「1 回目」（9.2%）が続く。

平均改正回数は 4.4 回となっており、改正の平均回数と完成年次の間に相関性はみられない。（下表「完成年次別」平均参照）



(実数/比率%)	回答組合数	有	（「有」の組合数を母数にした内訳）							平均(回目)	無	無回答					
			直近の改正年						直近の改正は何回目のもの								
			1999年以前	2000～2004年	2005～2009年	2010～2014年	2015～2020年	無回答	1回目				2～3回目	4～5回目	6～9回目	10回目以上	無回答
平成27年度	375	313	-	-	-	-	-	-	-	70	224	19	-	44	18		
平成30年度 (国交省)	1,469	1,469	7	13	29	45	1,245	130	-	-	-	-	-	-	-		
全体	838	693	2.2	1.9	5.3	8.4	64.1	18.2	9.2	22.8	12.7	8.4	6.5	40.4	4.4		
総管理戸数	20戸以下	72	52	2	0	2	5	29	14	10	14	3	1	4	20	16	4
	21～40戸	268	211	4	4	9	16	129	49	16	51	28	15	11	90	37	20
	41～60戸	213	175	6	6	10	13	101	39	22	32	20	12	11	78	29	9
	61～80戸	102	85	0	2	5	4	65	9	5	20	7	11	8	34	10	7
	81～100戸	59	51	0	0	4	7	34	6	5	11	5	7	1	22	7	1
	101～150戸	78	75	3	1	4	10	51	6	5	17	12	8	7	26	3	0
	151～200戸	26	24	0	0	1	1	19	3	1	4	8	4	2	5	0	2
	201戸以上	20	20	0	0	2	2	16	0	0	9	5	0	1	5	0	0
完成年次	昭和50年以前	91	78	3	4	8	5	45	13	5	17	9	7	5	35	11	2
	昭和51～昭和55年	118	90	5	2	3	3	59	18	8	22	9	8	9	34	18	10
	昭和56～昭和60年	182	157	2	1	11	17	104	22	17	41	15	19	11	54	17	8
	昭和61～平成2年	202	177	2	3	5	12	119	36	17	40	28	13	12	67	13	12
	平成3～平成7年	245	191	3	3	10	21	117	37	17	38	27	11	8	90	43	11

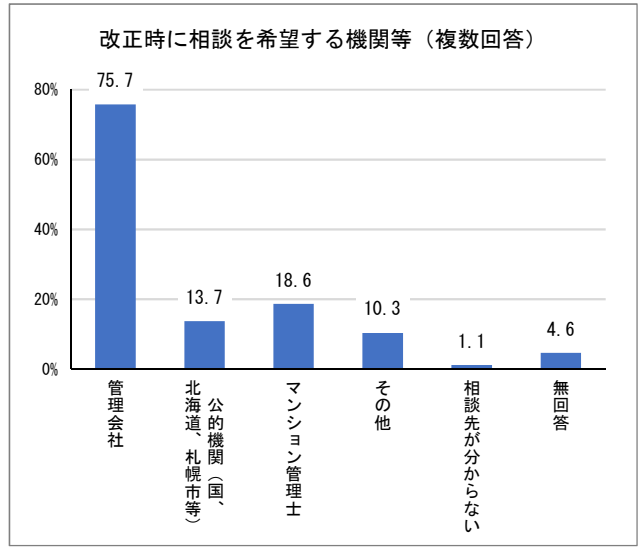
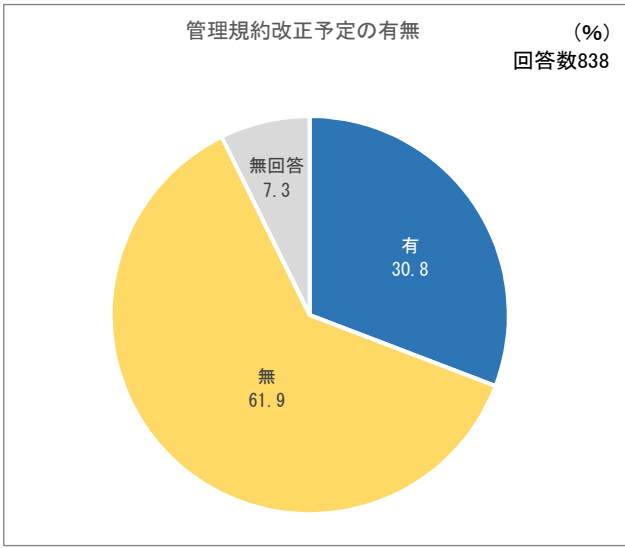
3. 調査結果の分析

(8) 管理規約の改正予定と相談機関

管理規約がある 838 管理組合のうち、約 3 割が管理規約の改正予定が「有」(30.8%) としている。

総管理戸数別にみると、「101～150 戸」・「201 戸以上」のマンションでは半数近くが、完成年次別にみると、「昭和 50 年以前」のマンションでは 4 割近くが、「改正予定あり」と回答している。

改正予定「有」の管理組合（既存の管理規約を改正予定の 258 管理組合と、今後、管理規約を作成予定の 5 管理組合、あわせて 263 管理組合）に、管理規約改正の際の相談先をたずねたところ、「管理会社」(75.7%) が圧倒的に多く、「マンション管理士」(18.6%) や「公的機関(国、北海道、札幌市等)」(13.7%) などは 2 割に満たなかった。この傾向は、マンションの規模や完成年次などに関わらず、すべての管理組合に共通している。



(実数/比率%)	総回答組合数	改正予定の有無と相談相手											問9 改正予定「無」	問9 無回答
		問9 改正予定「有」	相談したい機関等 (複数回答)											
			問9 今後規約作成予定「有」回答組合数	問8-補問 今後規約作成予定「有」回答組合数	合計	問10 相談したい相手 ※左記の「回答組合数合計」を母数とする (複数回答)								
全体	838	258	258	5	263	199	36	49	27	3	12	519	61	
	100.0	30.8			100	75.7	13.7	18.6	10.3	1.1	4.6	61.9	7.3	
総管理戸数	20戸以下	72	8	8	2	10	7	0	2	1	0	1	61	3
		100.0	11.1			100.0	70.0	0.0	20.0	10.0	0.0	10.0	84.7	4.2
	21～40戸	268	73	73	1	74	55	11	12	8	0	3	172	23
		100.0	27.2			100.0	74.3	14.9	16.2	10.8	0.0	4.1	64.2	8.6
	41～60戸	213	69	69	1	70	55	12	14	6	0	3	127	17
		100.0	32.4			100.0	78.6	17.1	20.0	8.6	0.0	4.3	59.6	8.0
	61～80戸	102	35	35	0	35	26	4	7	3	2	1	60	7
		100.0	34.3			100.0	74.3	11.4	20.0	8.6	5.7	2.9	58.8	6.9
81～100戸	59	18	18	1	19	15	5	4	2	0	2	38	3	
	100.0	30.5			100.0	78.9	26.3	21.1	10.5	0.0	10.5	64.4	5.1	
101～150戸	78	37	37	0	37	26	4	7	5	0	2	37	4	
	100.0	47.4			100.0	70.3	10.8	18.9	13.5	0.0	5.4	47.4	5.1	
151～200戸	26	9	9	0	9	7	0	1	1	1	0	14	3	
	100.0	34.6			100.0	77.8	0.0	11.1	11.1	11.1	0.0	53.8	11.5	
201戸以上	20	9	9	0	9	8	0	2	1	0	0	10	1	
	100.0	45.0			100.0	88.9	0.0	22.2	11.1	0.0	0.0	50.0	5.0	
完成年次	昭和50年以前	91	35	35	1	36	20	9	9	6	1	1	54	2
		100.0	38.5			100.0	55.6	25.0	25.0	16.7	2.8	2.8	59.3	2.2
	昭和51～昭和55年	118	36	36	0	36	25	5	11	3	0	1	71	11
		100.0	30.5			100.0	69.4	13.9	30.6	8.3	0.0	2.8	60.2	9.3
	昭和56～昭和60年	182	58	58	1	59	49	8	8	8	0	2	116	8
	100.0	31.9			100.0	83.1	13.6	13.6	13.6	0.0	3.4	63.7	4.4	
昭和61～平成2年	202	62	62	1	63	47	5	13	5	1	7	121	19	
	100.0	30.7			100.0	74.6	7.9	20.6	7.9	1.6	11.1	59.9	9.4	
平成3～平成7年	245	67	67	2	69	58	9	8	5	1	1	157	21	
	100.0	27.3			100.0	84.1	13.0	11.6	7.2	1.4	1.4	64.1	8.6	

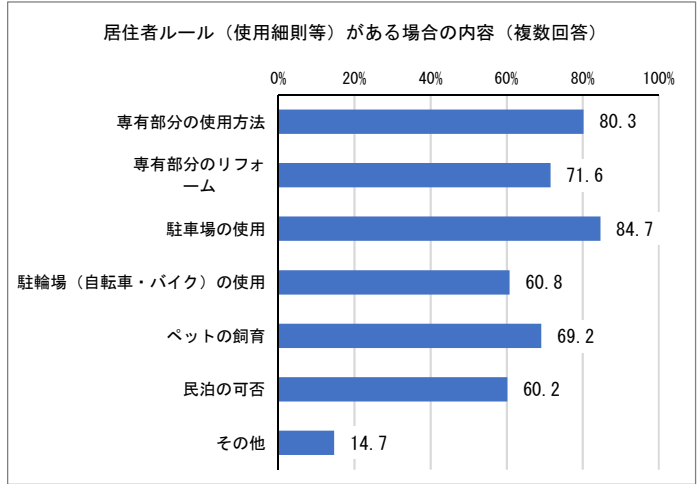
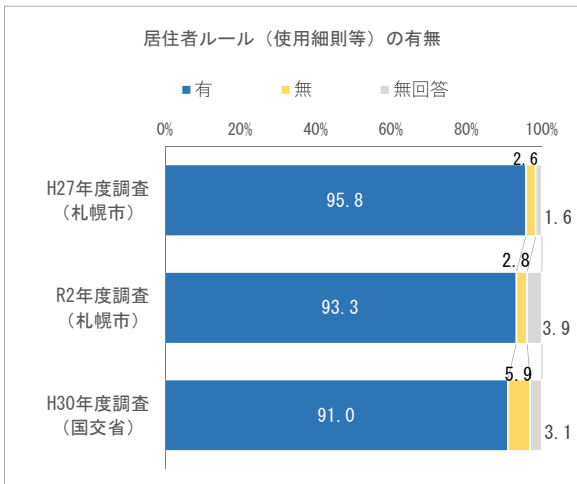
3. 調査結果の分析

(9) 居住者のルール（使用細則等）の有無

マンション居住者のルール（使用細則等：以下「ルール」という。）については、9割超の管理組合が「ある」（93.3%）と回答している。この割合は前回調査（平成27年度）（95.8%）からほぼ変わらない。

ルールの内容については、「駐車場の使用」（84.7%）について定めている管理組合が最も多く、次いで「専有部分の使用法」（80.3%）、「専有部分のリフォーム」（71.6%）、「ペットの飼育」（69.2%）となっている。その傾向・割合とも前回調査（平成27年度）と大差はない。

なお、「民泊の可否について」は6割超の管理組合がルールを定めていると回答している。（ルールがない管理組合も含めた全848管理組合を母数とすると、「56.1%」の管理組合が「民泊の可否について」のルールを定めていることになる。）



上：管理組合数 下：構成比

（実数／比率%）	回答組合数	有	（「有」の組合数を母数にした内訳）							無	無回答	
			「居住者ルール（使用細則等）」の内容（複数回答）									
			専有部分の使用法	専有部分のリフォーム	駐車場の使用	駐輪場（自転車・バイク）の使用	ペットの飼育	民泊の可否	その他			
平成27年度	381	365	310	239	308	222	255	-	35	10	6	
	100.0	95.8	84.9	65.5	84.4	60.8	69.9	-	9.6	2.6	1.6	
平成30年度（国交省）	1,688	1536	1230	1023	1230	1082	1108	780	280	99	53	
	100.0	91.0	80.1	66.6	80.1	70.4	72.1	50.8	18.2	5.9	3.1	
全体	848	791	635	566	670	481	547	476	116	24	33	
	100.0	93.3	80.3	71.6	84.7	60.8	69.2	60.2	14.7	2.8	3.9	
総管理戸数	20戸以下	77	65	44	37	49	31	38	32	5	8	4
		100.0	84.4	67.7	56.9	75.4	47.7	58.5	49.2	7.7	10.4	5.2
	21～40戸	271	248	198	170	216	131	156	150	33	7	16
		100.0	91.5	79.8	68.5	87.1	52.8	62.9	60.5	13.3	2.6	5.9
	41～60戸	214	204	165	148	173	125	150	123	23	5	5
		100.0	95.3	80.9	72.5	84.8	61.3	73.5	60.3	11.3	2.3	2.3
	61～80戸	102	97	82	71	84	64	59	48	21	3	2
		100.0	95.1	84.5	73.2	86.6	66.0	60.8	49.5	21.6	2.9	2.0
	81～100戸	60	58	46	45	50	43	47	39	8	0	2
	100.0	96.7	79.3	77.6	86.2	74.1	81.0	67.2	13.8	0.0	3.3	
101～150戸	78	74	63	54	58	54	58	49	15	1	3	
	100.0	94.9	85.1	73.0	78.4	73.0	78.4	66.2	20.3	1.3	3.8	
151～200戸	26	25	20	22	22	17	19	18	7	0	1	
	100.0	96.2	80.0	88.0	88.0	68.0	76.0	72.0	28.0	0.0	3.8	
201戸以上	20	20	17	19	18	16	20	17	4	0	0	
	100.0	100.0	85.0	95.0	90.0	80.0	100.0	85.0	20.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	87	72	70	60	53	65	59	10	3	2
		100.0	94.6	82.8	80.5	69.0	60.9	74.7	67.8	11.5	3.3	2.2
	昭和51～昭和55年	120	112	91	75	97	66	77	72	16	5	3
		100.0	93.3	81.3	67.0	86.6	58.9	68.8	64.3	14.3	4.2	2.5
	昭和56～昭和60年	185	171	134	128	148	113	113	105	24	5	9
	100.0	92.4	78.4	74.9	86.5	66.1	66.1	61.4	14.0	2.7	4.9	
昭和61～平成2年	204	190	158	133	165	100	136	115	27	6	8	
	100.0	93.1	83.2	70.0	86.8	52.6	71.6	60.5	14.2	2.9	3.9	
平成3～平成7年	247	231	180	160	200	149	156	125	39	5	11	
	100.0	93.5	77.9	69.3	86.6	64.5	67.5	54.1	16.9	2.0	4.5	

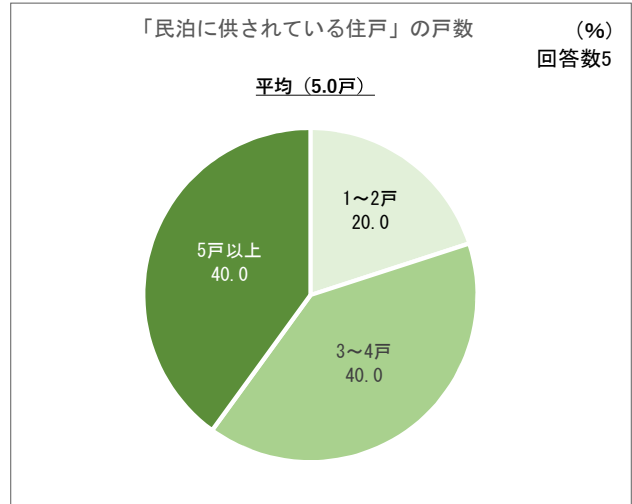
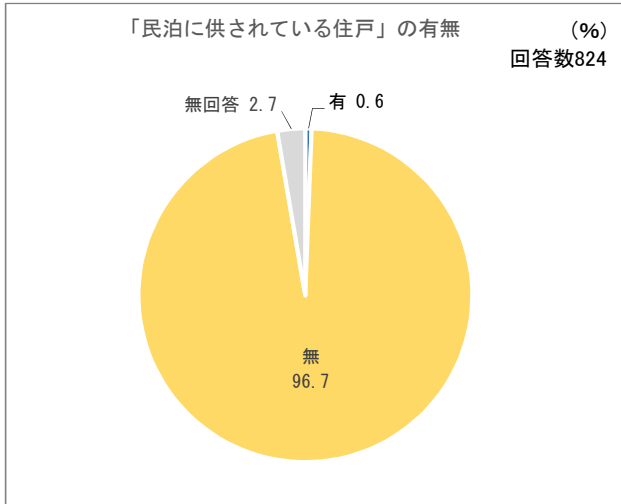
※H27年度（札幌市）、H30年度（国交省）については、今年度調査と比較可能なもののみ記載

3. 調査結果の分析

(10) 「民泊に供されている住戸」の有無と戸数

民泊に供されている住戸が明確に「ある」(0.6%)と確認されている事例はわずかであった。

民泊に供されている住戸が「ある」と回答したのは、824 管理組合のうち 5 管理組合で、その戸数は平均 5.0 戸である。



上：管理組合数 下：構成比

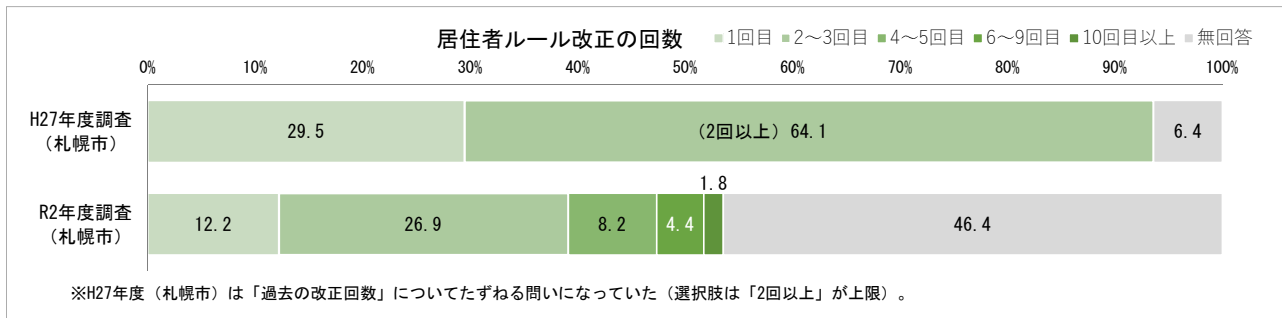
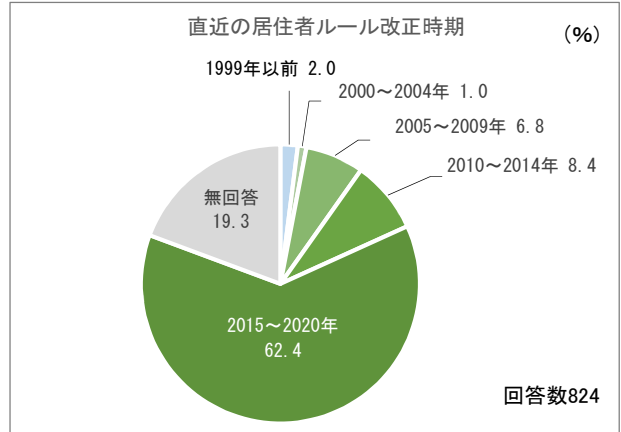
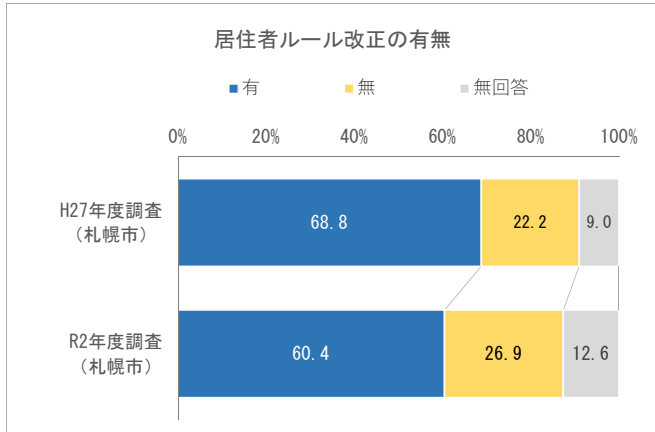
(実数/比率%)	回答組合数	有	(「有」の組合数を母数にした内訳)				無	無回答	
			民泊に供されている戸数						
			1~2戸	3~4戸	5戸以上	平均(戸)			
全体	824 100.0	5 0.6	1 20.0	2 40.0	2 40.0	5.0	797 96.7	22 2.7	
総管理戸数	20戸以下	69 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0	67 97.1	2 2.9
	21~40戸	264 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0	255 96.6	9 3.4
	41~60戸	209 100.0	2 1.0	0 0.0	2 100.0	0 0.0	3.5	203 97.1	4 1.9
	61~80戸	99 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0	96 97.0	3 3.0
	81~100戸	60 100.0	1 1.7	0 0.0	0 0.0	1 100.0	6.0	58 96.7	1 1.7
	101~150戸	77 100.0	2 2.6	1 50.0	0 0.0	1 50.0	6.0	73 94.8	2 2.6
	151~200戸	26 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0	25 96.2	1 3.8
	201戸以上	20 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0	20 100.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	89 100.0	2 2.2	0 0.0	0 0.0	2 100.0	8.0	85 95.5	2 2.2
	昭和51~昭和55年	115 100.0	1 0.9	0 0.0	1 100.0	0 0.0	4.0	111 96.5	3 2.6
	昭和56~昭和60年	180 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0	177 98.3	3 1.7
	昭和61~平成2年	198 100.0	1 0.5	1 100.0	0 0.0	0 0.0	2.0	189 95.5	8 4.0
	平成3~平成7年	242 100.0	1 0.4	0 0.0	1 100.0	0 0.0	3.0	235 97.1	6 2.5

3. 調査結果の分析

(11) 居住者ルール（使用細則等）の改正時期と改正回数

居住者ルール（使用細則等）の改正について、改正経験が「有」（60.4%）とした管理組合は約6割で、この割合は前回調査（平成27年度）（68.5%）から約8ポイント減少している。

直近の改正時期については6割以上の管理組合が「2015～2020年」（62.4%）と回答しており、平均改正回数は3.2回となっている。



上：管理組合数 下：構成比

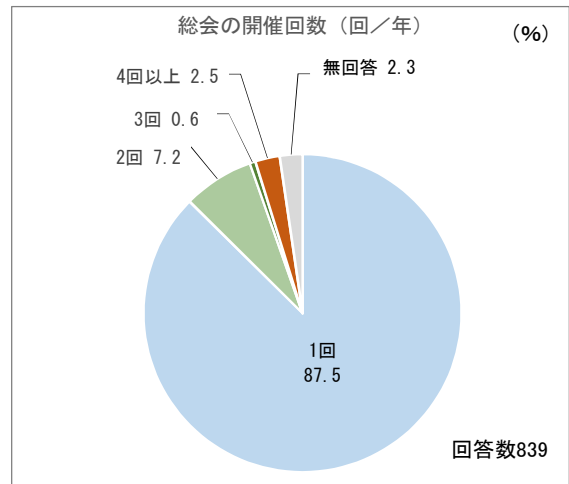
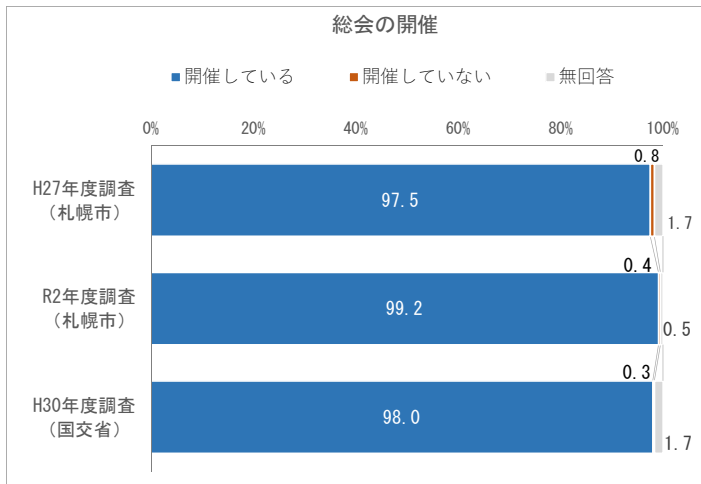
調査年度	(実数/比率%)	回答組合数	有	（「有」の組合数を母数にした内訳）							（「有」の組合数を母数にした内訳）							無	無回答
				改正時期							改正回数								
				1999年以前	2000～2004年	2005～2009年	2010～2014年	2015～2020年	無回答	1回目	2～3回目	4～5回目	6～9回目	10回目以上	無回答	平均(回目)			
平成27年度	365	251	68.8	-	-	-	-	-	-	-	74	161				16	-	81	33
全体	824	498	60.4	2.0	1.0	6.8	8.4	62.4	19.3	12.2	26.9	8.2	4.4	1.8	46.4	3.2	26.9	12.6	
総管理戸数	20戸以下	69	40	58.0	1	0	5	5	21	8	8	10	2	2	0	18	2.4	21	8
	21～40戸	264	144	54.5	4	1	9	11	85	34	18	36	12	7	1	70	3.1	29.9	15.5
	41～60戸	209	123	58.9	2	2	7	7	76	29	16	24	8	4	3	68	3.2	28.2	12.9
	61～80戸	99	64	64.6	3.1	3.1	7.8	10.9	62.5	12.5	9.4	32.8	9.4	3.1	1.6	43.8	3.0	22.2	13.1
	81～100戸	60	39	65.0	0	0	4	4	24	7	6	11	3	1	1	17	3.1	28.3	6.7
	101～150戸	77	53	68.8	1	0	3	5	38	6	5	16	8	4	1	19	3.7	23.4	7.8
	151～200戸	26	17	65.4	0	0	0	1	13	3	2	8	1	1	1	4	3.4	15.4	19.2
	201戸以上	20	18	90.0	0	0	1	2	14	1	0	8	1	1	1	7	3.7	10.0	0.0
完成年次	昭和50年以前	89	56	62.9	0	1.8	8.9	5.4	64.3	19.6	10.7	30.4	5.4	7.1	0.0	46.4	2.9	29.2	7.9
	昭和51～昭和55年	115	71	61.7	1	1.4	5.6	5.6	63.4	22.5	11.3	23.9	9.9	2.8	2.8	49.3	3.2	29.6	8.7
	昭和56～昭和60年	180	117	65.0	3	0	10	12	68	24	13	31	11	8	5	49	3.9	21.7	13.3
	昭和61～平成2年	198	123	62.1	2	1.6	6.5	6.5	66.7	17.1	17	34	9	7	2	54	3.0	23.7	14.1
	平成3～平成7年	242	131	54.1	4	0.8	5.3	11.5	61.1	18.3	17	35	11	1	0	67	2.5	31.4	14.5

(12) 管理組合の総会について

① 総会の開催と回数

ほとんどの管理組合で総会を「開催している」(99.2%)。この割合は前回調査(平成27年度)(97.5%)とほとんど変わらない。また、全国調査(H30年度)「開催あり」98.0%とも同程度である。

総会の開催回数は87.5%の管理組合が「年1回」であるが、「2回以上」(計10.3%)の管理組合も1割程度みられる。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	開催している	(<「有」の組合数を母数にした内訳>)					開催していない	無回答	平均(回)	
			開催回数(回/年)								
			1回	2回	3回	4回以上	無回答				
平成27年度	354	345	334	5	1	4	1	3	6	-	
	100.0	97.5	96.8	1.4	0.3	1.2	0.3	0.8	1.7	-	
平成30年度(国交省)	1,688	1654	1526		128		0	5	29	-	
	100.0	98.0	92.3		7.7		0.0	0.3	1.7	-	
全体	846	839	734	60	5	21	19	3	4	1.3	
	100.0	99.2	87.5	7.2	0.6	2.5	2.3	0.4	0.5		
総管理戸数	20戸以下	76	74	65	6	1	0	2	1	1	1.1
		100.0	97.4	87.8	8.1	1.4	0.0	2.7	1.3	1.3	
	21~40戸	270	268	229	19	1	8	11	1	1	1.3
		100.0	99.3	85.4	7.1	0.4	3.0	4.1	0.4	0.4	
	41~60戸	214	214	189	17	3	3	2	0	0	1.2
		100.0	100.0	88.3	7.9	1.4	1.4	0.9	0.0	0.0	
	61~80戸	102	101	90	6	0	3	2	1	0	1.3
		100.0	99.0	89.1	5.9	0.0	3.0	2.0	1.0	0.0	
81~100戸	60	60	57	1	0	2	0	0	0	1.3	
	100.0	100.0	95.0	1.7	0.0	3.3	0.0	0.0	0.0		
101~150戸	78	76	67	6	0	2	1	0	2	1.4	
	100.0	97.4	88.2	7.9	0.0	2.6	1.3	0.0	2.6		
151~200戸	26	26	20	4	0	1	1	0	0	1.6	
	100.0	100.0	76.9	15.4	0.0	3.8	3.8	0.0	0.0		
201戸以上	20	20	17	1	0	2	0	0	0	2.2	
	100.0	100.0	85.0	5.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0		
完成年次	昭和50年以前	91	90	78	5	1	4	2	1	0	1.3
		100.0	98.9	86.7	5.6	1.1	4.4	2.2	1.1	0.0	
	昭和51~昭和55年	119	117	103	7	1	5	1	2	0	1.5
		100.0	98.3	88.0	6.0	0.9	4.3	0.9	1.7	0.0	
	昭和56~昭和60年	185	183	163	14	0	1	5	0	2	1.1
	100.0	98.9	89.1	7.7	0.0	0.5	2.7	0.0	1.1		
昭和61~平成2年	204	202	176	14	0	4	8	0	2	1.2	
	100.0	99.0	87.1	6.9	0.0	2.0	4.0	0.0	1.0		
平成3~平成7年	247	247	214	20	3	7	3	0	0	1.4	
	100.0	100.0	86.6	8.1	1.2	2.8	1.2	0.0	0.0		

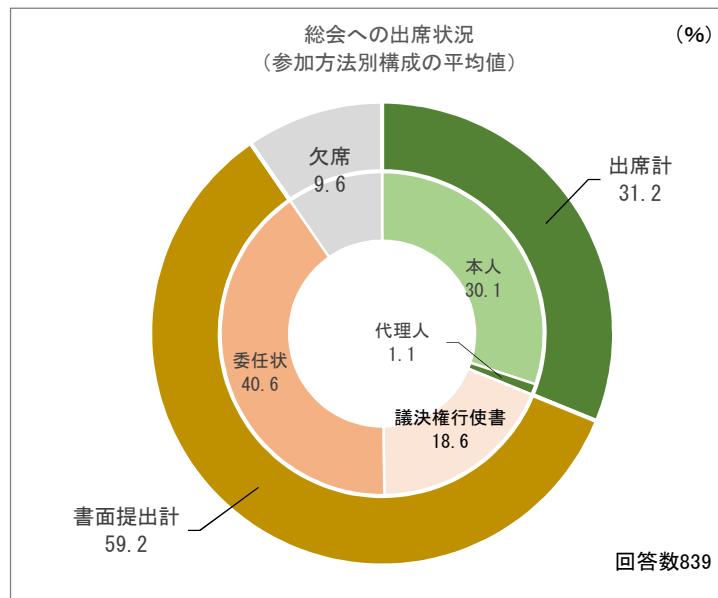
3. 調査結果の分析

②総会への出席状況

総会への出席状況については、「委任状を提出」(40.6%)が最も多く、次いで「組合員(区分所有者)本人が出席」(30.1%)、「議決権行使書を提出」(18.6%)、「代理人の出席」(1.1%)となっている。

総会へ何らかの形で出席し、議決権を行使しているのは約3割(「(本人又は代理人)出席」(計31.2%)。一方で、総会には出席しないが、書面で議決権を行使しているのは約6割(「(委任状等の)書面提出」(計59.2%))であった。これらを足し合わせると90.4%となり、全体の約9割は、総会時に何らかの方法で議決権を行使していることがわかる。

「欠席」(=議決権を行使せず)は9.6%で、前回調査(平成27年度)(14.8%)より約5ポイント減少している。なお、総管理戸数別・完成年次別にみると、規模が大きいマンションや、完成年次の古いマンションほど、「欠席」の割合が高くなる傾向がみられる。



(構成比%)	回答組合数	出席		書面提出		欠席 議決権行使書・委任状提出せず	
		本人	代理人	議決権行使書	委任状		
平成27年度	320	34.1%		51.2%		14.8%	
全体	839	30.1%	1.1%	18.6%	40.6%	9.6%	
総管理戸数	20戸以下	74	48.1%	.8%	14.2%	31.9%	5.0%
	21～40戸	268	35.4%	.9%	15.8%	40.0%	7.7%
	41～60戸	214	28.2%	.8%	20.0%	41.2%	9.9%
	61～80戸	101	24.1%	1.8%	17.1%	45.8%	11.1%
	81～100戸	60	22.3%	.7%	23.2%	40.9%	12.9%
	101～150戸	76	21.2%	1.8%	21.0%	43.2%	12.8%
	151～200戸	26	20.4%	3.1%	27.4%	36.6%	12.5%
201戸以上	20	17.3%	.1%	28.8%	40.8%	13.1%	
完成年次	昭和50年以前	90	26.8%	.7%	18.8%	41.5%	12.8%
	昭和51～昭和55年	117	32.4%	.9%	14.7%	41.5%	10.2%
	昭和56～昭和60年	183	28.6%	1.6%	18.6%	41.5%	9.5%
	昭和61～平成2年	202	31.1%	.7%	20.7%	38.4%	9.1%
	平成3～平成7年	247	30.5%	1.3%	18.7%	40.8%	8.7%

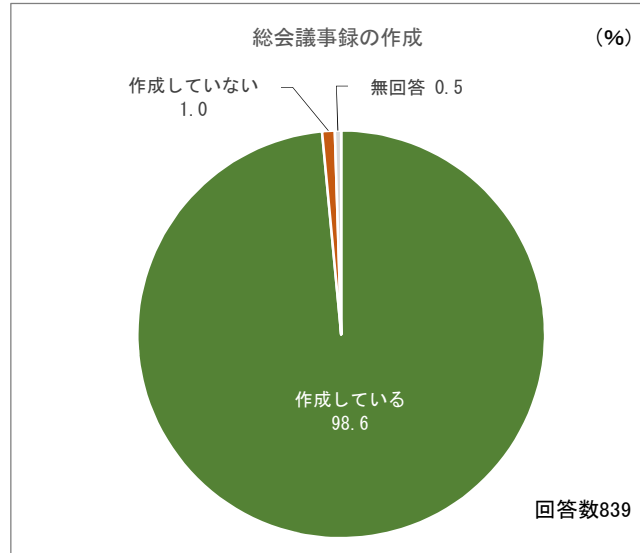
※数値は総会開催組合(839)での各出席・欠席等の構成比の平均値

3. 調査結果の分析

③総会議事録の作成

総会にかかる議事録については、ほとんどの管理組合で「作成している」(98.6%)。

総管理戸数別・完成年次別にみると、「20戸以下」のきわめて小規模なマンションで「作成していない」(4.1%)がやや高くなっているほかは、総管理戸数・完成年次の別なく、100%に近い割合で総会議事録は作成されている。



上：管理組合数 下：構成比

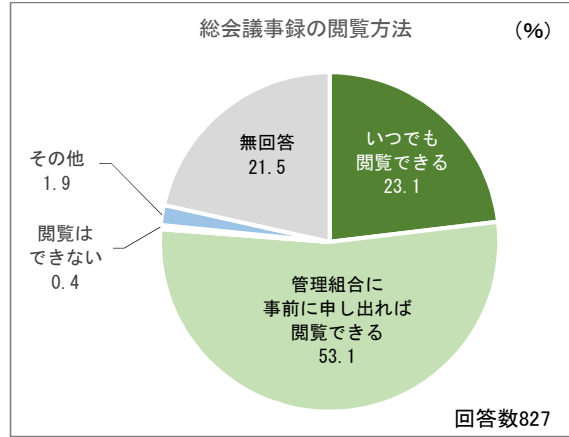
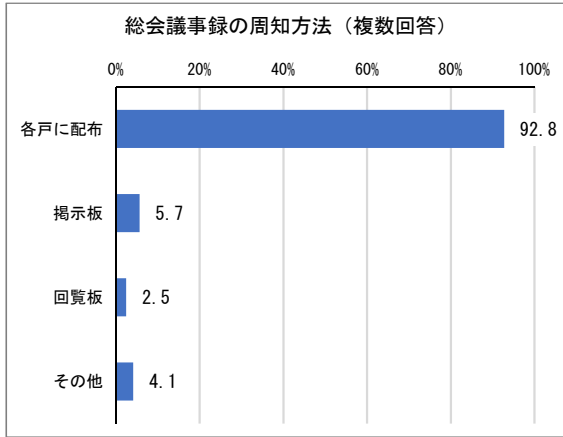
(実数/比率%)		回答 組合数	作成してい る	作成してい ない	無回答
全体		839	827	8	4
		100.0	98.6	1.0	0.5
総管理 戸数	20戸以下	74	69	3	2
		100.0	93.2	4.1	2.7
	21～40戸	268	263	4	1
		100.0	98.1	1.5	0.4
	41～60戸	214	213	0	1
		100.0	99.5	0.0	0.5
	61～80戸	101	100	1	0
		100.0	99.0	1.0	0.0
81～100戸	60	60	0	0	
	100.0	100.0	0.0	0.0	
101～150戸	76	76	0	0	
	100.0	100.0	0.0	0.0	
151～200戸	26	26	0	0	
	100.0	100.0	0.0	0.0	
201戸以上	20	20	0	0	
	100.0	100.0	0.0	0.0	
完成 年次	昭和50年以前	90	89	1	0
		100.0	98.9	1.1	0.0
	昭和51～昭和55年	117	115	2	0
		100.0	98.3	1.7	0.0
	昭和56～昭和60年	183	179	3	1
	100.0	97.8	1.6	0.5	
昭和61～平成2年	202	200	0	2	
	100.0	99.0	0.0	1.0	
平成3～平成7年	247	244	2	1	
	100.0	98.8	0.8	0.4	

3. 調査結果の分析

④総会議事録の周知方法及び閲覧方法

前頁ではほとんどの管理組合で総会議事録を作成していることがわかったが、その周知については、総会議事録を作成している 827 管理組合のうち、9 割以上が「行っている」(93.6%) と回答しており、前回調査(平成 27 年度)(88.4%)と比べると約 5 ポイント増加した。周知方法は、「各戸に配布」(92.8%) が圧倒的に多くなっている。

総会議事録の閲覧方法については、「いつでも閲覧できる」(23.1%) 管理組合は 1/4 程度にとどまり、「管理組合に事前に申し出れば閲覧できる」(53.1%) 管理組合が半数を占めている。なお、総会議事録について、「閲覧できない」(0.4%) とした管理組合はほとんどなかった。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	議事録の周知方法										議事録の閲覧方法 (複数回答)				
		(周知を) 行っている	(「行っている」組合数を母数にした内訳)					(周知を) 行っていない	無回答	いつでも閲覧できる	管理組合に事前に申し出れば閲覧できる	閲覧はできない	その他	無回答		
			議事録の周知方法 (複数回答)													
			掲示板	回覧板	各戸に配布	その他	無回答									
平成27年度	354	313	26	7	262	0	18	31	10	-	-	-	-	-	-	
	100.0	88.4	8.3	2.2	83.7	0.0	5.8	8.8	2.8	-	-	-	-	-	-	
平成30年度 (国交省)	1,657	1,528	360	96	1301	23	12	112	17	611	840	19	113	74		
	100.0	92.2	23.6	6.3	85.1	1.5	0.5	6.8	1.0	36.9	50.7	1.1	6.8	4.5		
全体	827	774	44	19	718	32	0	30	23	191	439	3	16	178		
	100.0	93.6	5.7	2.5	92.8	4.1	0.0	3.6	2.8	23.1	53.1	0.4	1.9	21.5		
総管理戸数	20戸以下	69	66	2	2	64	0	0	1	2	14	38	0	0	17	
		100.0	95.7	3.0	3.0	97.0	0.0	0.0	1.4	2.9	20.3	55.1	0.0	0.0	24.6	
	21~40戸	263	247	9	7	230	11	0	7	9	63	124	2	11	63	
		100.0	93.9	3.6	2.8	93.1	4.5	0.0	2.7	3.4	24.0	47.1	0.8	4.2	24.0	
	41~60戸	213	197	11	9	182	2	0	11	5	49	109	1	2	52	
		100.0	92.5	5.6	4.6	92.4	1.0	0.0	5.2	2.3	23.0	51.2	0.5	0.9	24.4	
	61~80戸	100	96	9	1	90	5	0	3	1	22	61	0	3	14	
		100.0	96.0	9.4	1.0	93.8	5.2	0.0	3.0	1.0	22.0	61.0	0.0	3.0	14.0	
81~100戸	60	56	6	0	51	2	0	3	1	16	31	0	0	13		
	100.0	93.3	10.7	0.0	91.1	3.6	0.0	5.0	1.7	26.7	51.7	0.0	0.0	21.7		
101~150戸	76	69	4	0	64	6	0	3	4	15	49	0	0	12		
	100.0	90.8	5.8	0.0	92.8	8.7	0.0	3.9	5.3	19.7	64.5	0.0	0.0	15.8		
151~200戸	26	25	3	0	22	3	0	0	1	9	14	0	0	3		
	100.0	96.2	12.0	0.0	88.0	12.0	0.0	0.0	3.8	34.6	53.8	0.0	0.0	11.5		
201戸以上	20	18	0	0	15	3	0	2	0	3	13	0	0	4		
	100.0	90.0	0.0	0.0	83.3	16.7	0.0	10.0	0.0	15.0	65.0	0.0	0.0	20.0		
完成年次	昭和50年以前	89	84	9	2	74	6	0	3	2	17	53	2	2	15	
		100.0	94.4	10.7	2.4	88.1	7.1	0.0	3.4	2.2	19.1	59.6	2.2	2.2	16.9	
	昭和51~昭和55年	115	108	5	2	101	6	0	5	2	24	64	0	5	22	
		100.0	93.9	4.6	1.9	93.5	5.6	0.0	4.3	1.7	20.9	55.7	0.0	4.3	19.1	
	昭和56~昭和60年	179	162	9	3	149	7	0	9	8	45	93	0	2	39	
	100.0	90.5	5.6	1.9	92.0	4.3	0.0	5.0	4.5	25.1	52.0	0.0	1.1	21.8		
昭和61~平成2年	200	185	15	6	171	7	0	7	8	45	99	1	6	49		
	100.0	92.5	8.1	3.2	92.4	3.8	0.0	3.5	4.0	22.5	49.5	0.5	3.0	24.5		
平成3~平成7年	244	235	6	6	223	6	0	6	3	60	130	0	1	53		
	100.0	96.3	2.6	2.6	94.9	2.6	0.0	2.5	1.2	24.6	53.3	0.0	0.4	21.7		

3. 調査結果の分析

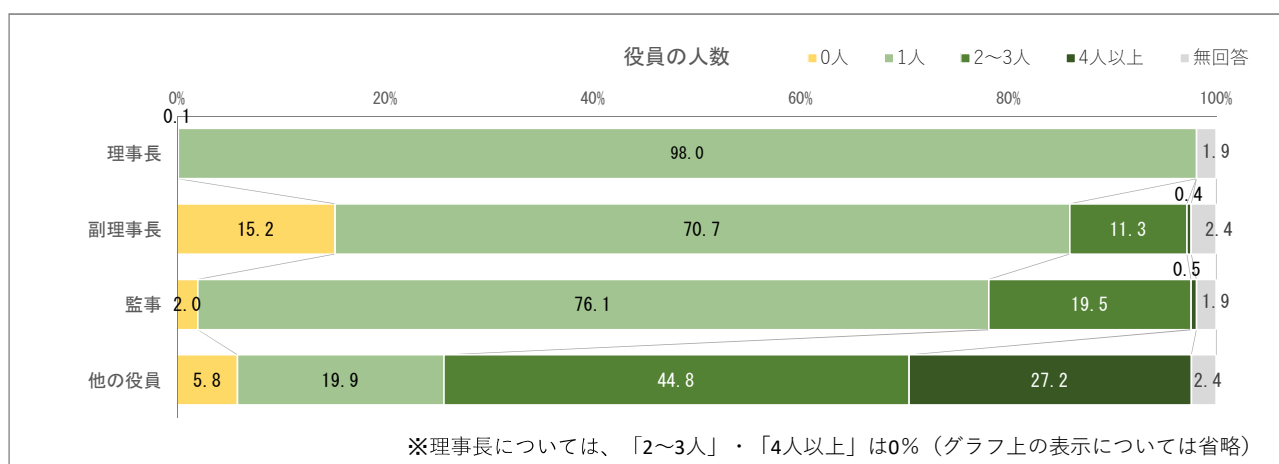
(13) 管理組合の役員について

① 役員の人数

ほとんどの管理組合では役員を「選任している」(98.1%)、この割合は前回調査(平成27年度)(97.7%)からほとんど変化していない。

役員を選任している管理組合での役員(理事)人数は「4~5人」(38.2%)が最も多く、「2~3人」(33.0%)が続く。また、「6~7人」(16.1%)については、前回調査(平成27年度)(6.1%)から10ポイント増加している。

ただし、今回の調査では監事も含めた全ての役員について分析しているが、前回調査(平成27年度)及び全国調査(平成30年度)では、監事を除いた役員(理事)についての分析となっているため、人数が多い結果となっている可能性がある。



(実数/比率%)	回答組合数	選任している	(理事長以下、役員全員の合計人数)							選任していない	無回答	平均(人)
			1人	2~3人	4~5人	6~7人	8~9人	10人以上	無回答			
			0人	1人	2~3人	4人以上	無回答					
平成27年度	354	346	2	181	139	21	0	0	3	1	7	-
平成30年度(国交省)	1,688	1,670	51	465	556	231	133	206	28	7	11	-
全体	846	830	6	274	317	134	52	47	0	1	17	4.9
総管理戸数	20戸以下	76	73	2	55	14	1	0	0	0	4	3.2
	21~40戸	270	264	2	144	97	17	1	3	0	6	3.8
	41~60戸	214	211	1	45	116	37	5	7	0	3	4.9
	61~80戸	102	101	1	19	40	29	9	3	0	1	5.3
	81~100戸	60	60	0	6	29	19	2	4	0	0	5.6
	101~150戸	78	75	0	3	18	26	22	6	0	3	7.2
	151~200戸	26	26	0	1	3	4	6	12	0	0	8.8
201戸以上	20	20	0	1	0	1	6	12	0	0	10.4	
完成年次	昭和50年以前	91	91	0	21	38	19	5	8	0	0	5.4
	昭和51~昭和55年	119	118	2	34	48	20	8	6	0	2	5.1
	昭和56~昭和60年	185	180	2	51	65	36	16	10	0	5	5.1
	昭和61~平成2年	204	197	1	68	80	26	10	12	0	7	4.8
	平成3~平成7年	247	244	1	100	86	33	13	11	0	3	4.6

3. 調査結果の分析

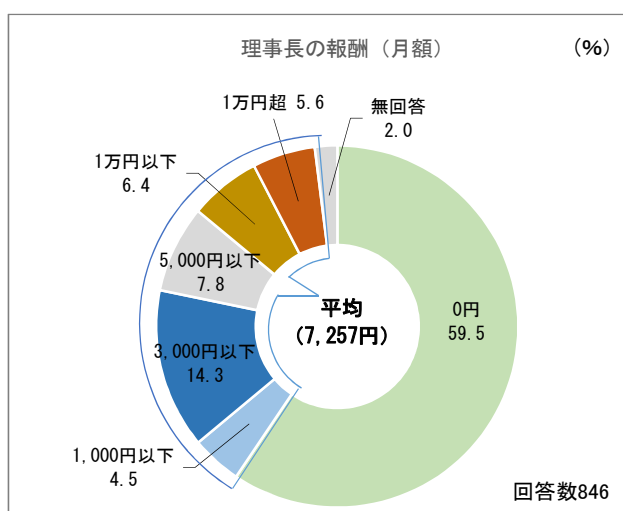
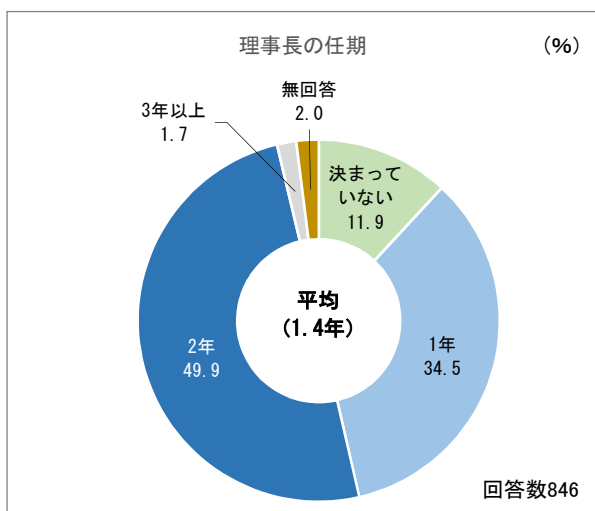
② 役員・報酬

a) 理事長

理事長の任期は「2年」(49.9%)がほぼ半数で、「1年」(34.5%)がこれに続く。なお、任期が「決まっていない」(11.9%)とした管理組合も約1割あった。任期の平均年数は1.4年であるが、これについて、総管理戸数別・完成年次別でも、特段の傾向はみられない。

理事長報酬については、「0円」(＝無償)(59.5%)が約6割と最も多く、「3,000円以下/月」(14.3%)、「5,000円以下/月」(7.8%)がこれに続く。理事長報酬が有償の管理組合は計38.6%であった。

なお、理事長報酬の平均額(無償(0円)を除く)は、7,257円/月(年額約87,000円)となっており、理事長報酬の平均額については、規模が大きいマンションほど金額が大きくなる傾向がある。



上：管理組合数 下：構成比

	回答組合数	任期						平均(年)	報酬(月額)						平均(円/月)
		決まっていない	1年	2年	3年以上	無回答	0円		1000円以下	3000円以下	5000円以下	1万円以下	1万円超	無回答	
全体	846	101	292	422	14	17	1.4	503	38	121	66	54	47	17	7,257
	100.0	11.9	34.5	49.9	1.7	2.0		59.5	4.5	14.3	7.8	6.4	5.6	2.0	
総管理戸数	20戸以下	76	10	34	26	3	1.3	62	1	5	1	3	1	3	6,223
		100.0	13.2	44.7	34.2	3.9		81.6	1.3	6.6	1.3	3.9	1.3	3.9	
	21～40戸	270	39	109	112	3	1.3	169	11	40	14	13	17	6	7,912
		100.0	14.4	40.4	41.5	1.1	2.6	62.6	4.1	14.8	5.2	4.8	6.3	2.2	
	41～60戸	214	22	72	115	2	1.5	138	12	35	10	7	9	3	6,875
		100.0	10.3	33.6	53.7	0.9	1.4	64.5	5.6	16.4	4.7	3.3	4.2	1.4	
	61～80戸	102	10	34	54	3	1.5	58	7	14	12	7	3	1	5,140
		100.0	9.8	33.3	52.9	2.9	1.0	56.9	6.9	13.7	11.8	6.9	2.9	1.0	
	81～100戸	60	9	12	38	1	1.5	30	3	10	10	3	4	0	6,303
	100.0	15.0	20.0	63.3	1.7	0.0	50.0	5.0	16.7	16.7	5.0	6.7	0.0		
101～150戸	78	6	20	49	0	1.6	28	4	11	16	9	7	3	7,837	
	100.0	7.7	25.6	62.8	0.0	3.8	35.9	5.1	14.1	20.5	11.5	9.0	3.8		
151～200戸	26	3	7	15	1	1.5	14	0	4	2	3	3	0	9,608	
	100.0	11.5	26.9	57.7	3.8	0.0	53.8	0.0	15.4	7.7	11.5	11.5	0.0		
201戸以上	20	2	4	13	1	1.7	4	0	2	1	9	3	1	9,998	
	100.0	10.0	20.0	65.0	5.0	0.0	20.0	0.0	10.0	5.0	45.0	15.0	5.0		
完成年次	昭和50年以前	91	11	19	59	2	1.6	38	3	21	13	11	5	0	6,557
		100.0	12.1	20.9	64.8	2.2	0.0	41.8	3.3	23.1	14.3	12.1	5.5	0.0	
	昭和51～昭和55年	119	18	26	72	2	1.5	68	6	15	9	12	8	1	8,553
		100.0	15.1	21.8	60.5	1.7	0.8	57.1	5.0	12.6	7.6	10.1	6.7	0.8	
	昭和56～昭和60年	185	22	57	97	4	1.5	99	7	26	18	17	12	6	7,327
	100.0	11.9	30.8	52.4	2.2	2.7	53.5	3.8	14.1	9.7	9.2	6.5	3.2		
昭和61～平成2年	204	18	76	100	2	1.5	126	10	32	11	7	11	7	8,018	
	100.0	8.8	37.3	49.0	1.0	3.9	61.8	4.9	15.7	5.4	3.4	5.4	3.4		
平成3～平成7年	247	32	114	94	4	1.3	172	12	27	15	7	11	3	6,043	
	100.0	13.0	46.2	38.1	1.6	1.2	69.6	4.9	10.9	6.1	2.8	4.5	1.2		

3. 調査結果の分析

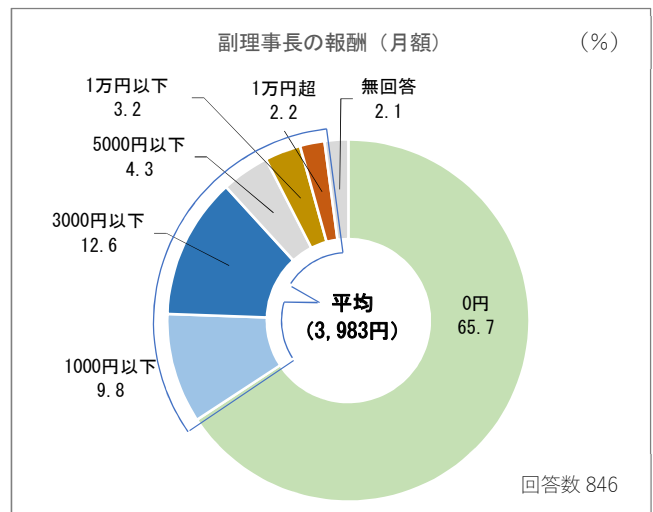
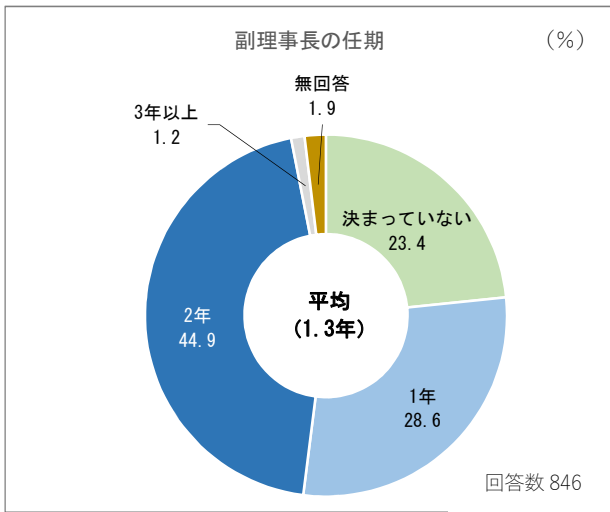
b) 副理事長

副理事長の任期も、半数近くが「2年」(44.9%)で、「1年」(28.6%)がこれに続く。

任期が「決まっていない」(23.4%)と回答した管理組合は2割超で、マンションの規模が小さくなるほど、「決まっていない」と回答する割合が多くなっている。任期の平均年数は1.3年で、これについて、総管理戸数別・完成年次別でも特段の傾向はみられない。

副理事長の報酬は約2/3が「0円」(=無償)(65.7%)で、「3,000円以下/月」(12.6%)、「1,000円以下/月」(9.8%)がこれに続く。副理事長報酬が有償の管理組合は計32.1%であった。

なお、副理事長報酬の平均額(無償(0円)を除く)は3,983円/月(年額約48,000円)となっている。



	回答組合数 (実数/比率%)	任期						平均(年)	報酬(月額)						平均(円/月)	
		決まっていない	1年	2年	3年以上	無回答	0円		1000円以下	3000円以下	5000円以下	1万円以下	1万円超	無回答		
全体	846 100.0	198 23.4	242 28.6	380 44.9	10 1.2	16 1.9	1.3	556 65.7	83 9.8	107 12.6	36 4.3	27 3.2	19 2.2	18 2.1	3983.0	
総管理戸数	20戸以下	76 100.0	27 35.5	28 36.8	15 19.7	3 3.9	3 3.9	0.9	65 85.5	2 2.6	4 5.3	0 0.0	1 1.3	0 0.0	4 5.3	2542.9
	21~40戸	270 100.0	83 30.7	85 31.5	93 34.4	2 0.7	7 2.6	1.1	198 73.3	25 9.3	22 8.1	7 2.6	8 3.0	4 1.5	6 2.2	4028.4
	41~60戸	214 100.0	42 19.6	60 28.0	108 50.5	2 0.9	2 0.9	1.3	148 69.2	26 12.1	24 11.2	5 2.3	3 1.4	5 2.3	3 1.4	3739.0
	61~80戸	102 100.0	17 16.7	30 29.4	53 52.0	1 1.0	1 1.0	1.4	64 62.7	15 14.7	13 12.7	6 5.9	2 2.0	1 1.0	1 1.0	2662.0
	81~100戸	60 100.0	11 18.3	12 20.0	37 61.7	0 0.0	0 0.0	1.4	32 53.3	5 8.3	13 21.7	5 8.3	3 5.0	2 3.3	0 0.0	4235.0
	101~150戸	78 100.0	11 14.1	18 23.1	46 59.0	0 0.0	3 3.8	1.5	31 39.7	9 11.5	22 28.2	7 9.0	3 3.8	3 3.8	3 3.8	3905.6
	151~200戸	26 100.0	5 19.2	5 19.2	15 57.7	1 3.8	0 0.0	1.5	14 53.8	1 3.8	4 15.4	4 15.4	1 3.8	2 7.7	0 0.0	6919.4
	201戸以上	20 100.0	2 10.0	4 20.0	13 65.0	1 5.0	0 0.0	1.7	4 20.0	0 0.0	5 25.0	2 10.0	6 30.0	2 10.0	1 5.0	6145.5
完成年次	昭和50年以前	91 100.0	21 23.1	14 15.4	54 59.3	2 2.2	0 0.0	1.4	51 56.0	6 6.6	18 19.8	11 12.1	4 4.4	1 1.1	0 0.0	3489.9
	昭和51~昭和55年	119 100.0	37 31.1	18 15.1	62 52.1	1 0.8	1 0.8	1.2	79 66.4	8 6.7	13 10.9	8 6.7	6 5.0	4 3.4	1 0.8	5607.1
	昭和56~昭和60年	185 100.0	40 21.6	54 29.2	84 45.4	3 1.6	4 2.2	1.3	109 58.9	17 9.2	30 16.2	9 4.9	7 3.8	6 3.2	7 3.8	4333.9
	昭和61~平成2年	204 100.0	37 18.1	63 30.9	95 46.6	1 0.5	8 3.9	1.3	135 66.2	26 12.7	22 10.8	2 1.0	6 2.9	6 2.9	7 3.4	4032.5
	平成3~平成7年	247 100.0	63 25.5	93 37.7	85 34.4	3 1.2	3 1.2	1.1	182 73.7	26 10.5	24 9.7	6 2.4	4 1.6	2 0.8	3 1.2	2839.3

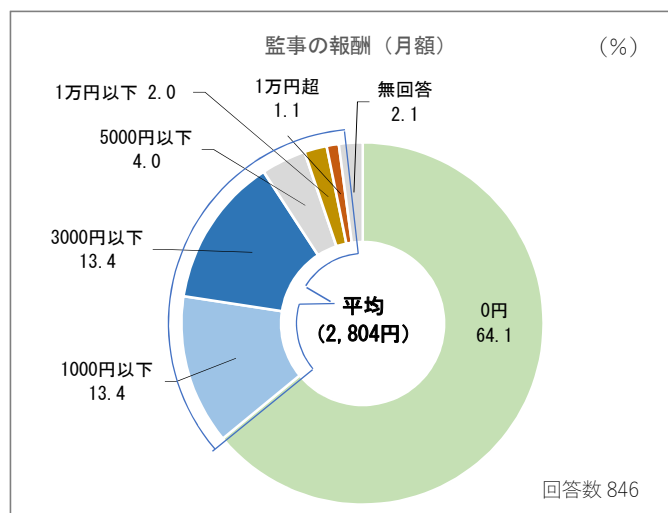
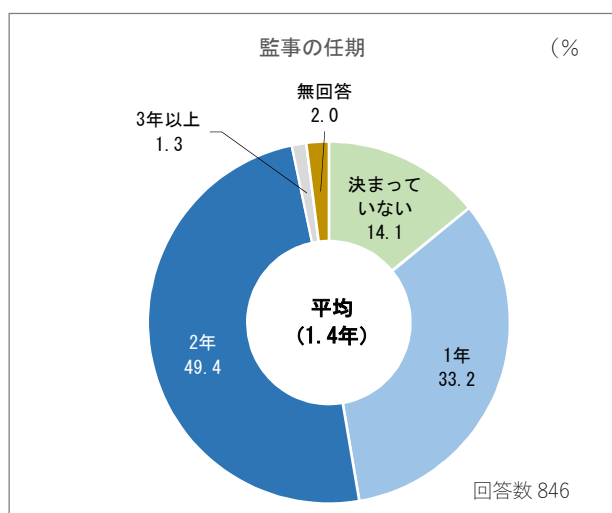
3. 調査結果の分析

c) 監事

監事の任期もほぼ半数が「2年」(49.4%)で、「1年」(33.2%)が続く。1割以上の管理組合では「決まっていない」(14.1%)としている。任期の平均年数は1.4年で、これについて、総管理戸数別・完成年次別でも特段の傾向はみられない。

監事の報酬は約2/3が「0円」(＝無償)(64.1%)で、続いて「1,000円以下/月」・「3,000円以下/月」(共に13.4%)となっている。監事報酬が有償の管理組合は計33.9%であった。

なお、監事報酬の平均額(無償(0円)を除く)は2,804円/月(年額約34,000円)となっている。



上：管理組合数 下：構成比

	回答組合数 (実数/比率%)	任期						報酬 (月額)								
		決まっていない	1年	2年	3年以上	無回答	平均 (年)	0円	1000円以下	3000円以下	5000円以下	1万円以下	1万円超	無回答	平均 (円/月)	
平成27年度	350 100.0	27 7.7	94 26.9	215 61.4	8 2.3	6 1.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
全体	846 100.0	119 14.1	281 33.2	418 49.4	11 1.3	17 2.0	1.4	542 64.1	113 13.4	113 13.4	34 4.0	17 2.0	9 1.1	18 2.1	2804.5	
総管理戸数	20戸以下	76 100.0	12 15.8	33 43.4	25 32.9	3 3.9	3 3.9	1.3	64 84.2	6 7.9	2 2.6	0 0.0	1 1.3	0 0.0	3 3.9	2107.3
	21～40戸	270 100.0	50 18.5	105 38.9	107 39.6	2 0.7	6 2.2	1.2	186 68.9	31 11.5	30 11.1	9 3.3	5 1.9	3 1.1	6 2.2	2898.8
	41～60戸	214 100.0	22 10.3	71 33.2	117 54.7	1 0.5	3 1.4	1.5	149 69.6	33 15.4	20 9.3	4 1.9	2 0.9	2 0.9	4 1.9	2448.2
	61～80戸	102 100.0	11 10.8	34 33.3	54 52.9	2 2.0	1 1.0	1.5	62 60.8	19 18.6	13 12.7	4 3.9	2 2.0	1 1.0	1 1.0	2303.7
	81～100戸	60 100.0	9 15.0	12 20.0	39 65.0	0 0.0	0 0.0	1.5	32 53.3	9 15.0	14 23.3	3 5.0	2 3.3	0 0.0	0 0.0	2595.8
	101～150戸	78 100.0	8 10.3	17 21.8	49 62.8	1 1.3	3 3.8	1.6	29 37.2	13 16.7	23 29.5	6 7.7	3 3.8	1 1.3	3 3.8	2687.3
	151～200戸	26 100.0	4 15.4	6 23.1	14 53.8	1 3.8	1 3.8	1.5	14 53.8	2 7.7	4 15.4	3 11.5	1 3.8	2 7.7	0 0.0	6361.1
	201戸以上	20 100.0	3 15.0	3 15.0	13 65.0	1 5.0	0 0.0	1.6	6 30.0	0 0.0	7 35.0	5 25.0	1 5.0	0 0.0	1 5.0	3476.9
完成年次	昭和50年以前	91 100.0	13 14.3	17 18.7	59 64.8	2 2.2	0 0.0	1.6	48 52.7	11 12.1	23 25.3	6 6.6	2 2.2	0 0.0	1 1.1	2459.5
	昭和51～昭和55年	119 100.0	21 17.6	24 20.2	71 59.7	1 0.8	2 1.7	1.4	73 61.3	14 11.8	18 15.1	7 5.9	3 2.5	3 2.5	1 0.8	3471.7
	昭和56～昭和60年	185 100.0	28 15.1	54 29.2	95 51.4	3 1.6	5 2.7	1.4	109 58.9	29 15.7	27 14.6	7 3.8	4 2.2	3 1.6	6 3.2	3058.5
	昭和61～平成2年	204 100.0	19 9.3	76 37.3	101 49.5	1 0.5	7 3.4	1.4	135 66.2	28 13.7	28 10.8	6 2.9	5 2.5	1 0.5	7 3.4	2462.9
	平成3～平成7年	247 100.0	38 15.4	110 44.5	92 37.2	4 1.6	3 1.2	1.3	177 71.7	31 12.6	23 9.3	8 3.2	3 1.2	2 0.8	3 1.2	2623.4

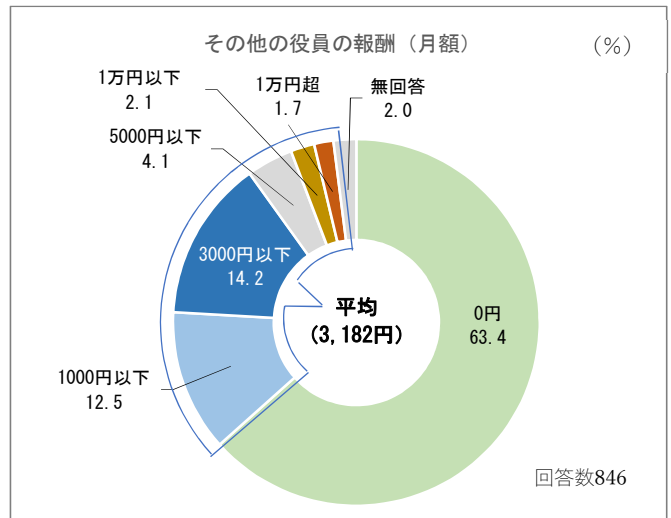
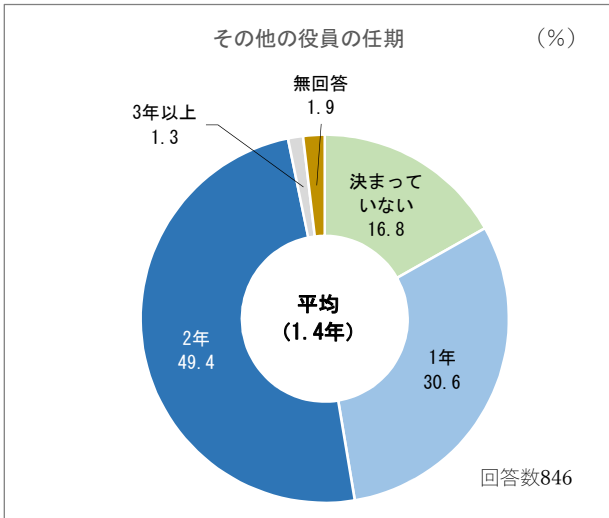
3. 調査結果の分析

d) その他の役員（理事等）

その他の役員（理事等）の任期は約半数が「2年」（49.4%）で、「1年」（30.6%）が続く。「決まっていない」（16.8%）とした管理組合も約2割あった。その他の役員（理事）の任期の平均年数は1.4年で、これについて、総管理戸数別・完成年次別でも特段の傾向はみられない。

その他の役員（理事等）の報酬は約2/3が「0円」（＝無償）（63.4%）で、「3,000円以下/月」（14.2%）や「1,000円以下/月」（12.5%）など、その他の役員（理事等）の報酬が有償の管理組合は計34.6%であった。

なお、その他の役員（理事等）報酬の平均額（無償（0円）を除く）は3,182円/月（同約38,000円程度）となっている。



上：管理組合数 下：構成比

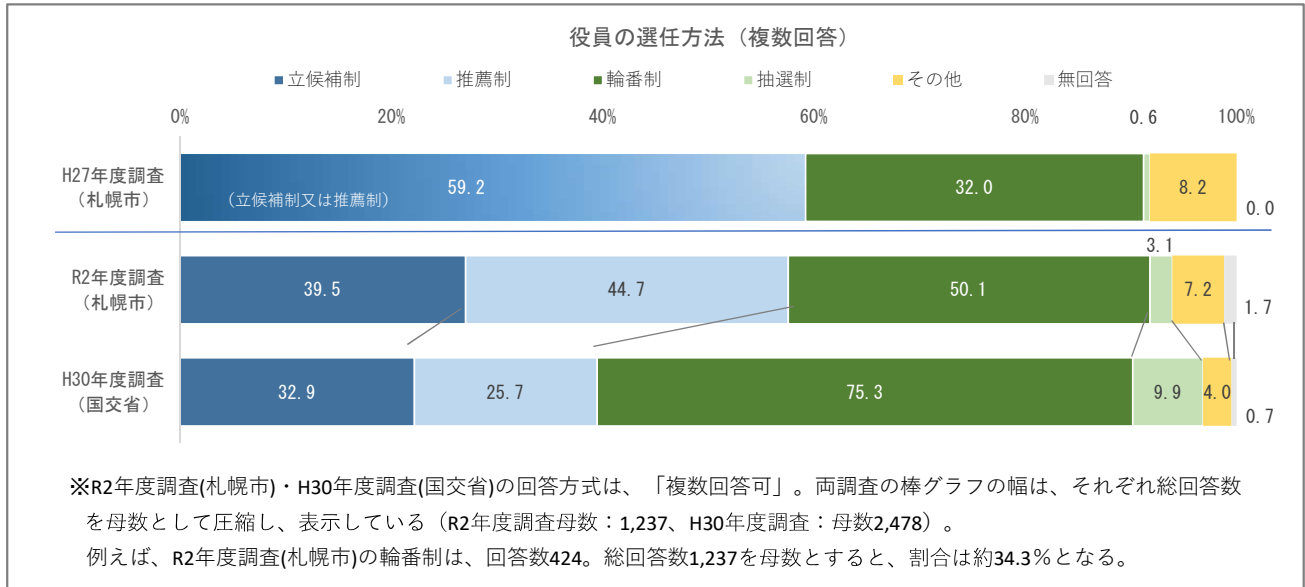
	回答組合数 (実数/比率%)	任期						平均(年)	報酬(月額)							平均(円/月)
		決まっていない	1年	2年	3年以上	無回答	0円		1000円以下	3000円以下	5000円以下	1万円以下	1万円超	無回答		
全体	846 100.0	142 16.8	259 30.6	418 49.4	11 1.3	16 1.9	1.4	536 63.4	106 12.5	120 14.2	35 4.1	18 2.1	14 1.7	17 2.0	3181.7	
総管理戸数	20戸以下	76 100.0	19 25.0	27 35.5	25 32.9	2 2.6	3 3.9	1.1	65 85.5	1 1.3	4 5.3	0 0.0	2 2.6	1 1.3	3 3.9	8648.9
	21～40戸	270 100.0	61 22.6	96 35.6	105 38.9	2 0.7	6 2.2	1.2	182 67.4	31 11.5	29 10.7	10 3.7	6 2.2	5 1.9	7 2.6	3602.9
	41～60戸	214 100.0	25 11.7	68 31.8	117 54.7	1 0.5	3 1.4	1.5	149 69.6	33 15.4	22 10.3	4 1.9	2 0.9	1 0.5	3 1.4	1900.6
	61～80戸	102 100.0	14 13.7	32 31.4	51 50.0	4 3.9	1 1.0	1.5	63 61.8	16 15.7	14 13.7	5 4.9	3 2.9	1 1.0	0 0.0	2631.2
	81～100戸	60 100.0	10 16.7	11 18.3	39 65.0	0 0.0	0 0.0	1.5	31 51.7	9 15.0	16 26.7	2 3.3	1 1.7	1 1.7	0 0.0	2693.3
	101～150戸	78 100.0	5 6.4	18 23.1	52 66.7	0 0.0	3 3.8	1.6	28 35.9	14 17.9	22 28.2	6 7.7	3 3.8	2 2.6	3 3.8	2917.4
	151～200戸	26 100.0	5 19.2	5 19.2	15 57.7	1 3.8	0 0.0	1.5	14 53.8	1 3.8	6 23.1	2 7.7	1 3.8	1 7.7	0 0.0	6319.4
	201戸以上	20 100.0	3 15.0	2 10.0	14 70.0	1 5.0	0 0.0	1.7	4 20.0	1 5.0	7 35.0	6 30.0	0 0.0	1 5.0	1 5.0	3980.0
完成年次	昭和50年以前	91 100.0	12 13.2	16 17.6	61 67.0	2 2.2	0 0.0	1.6	44 48.4	13 14.3	23 25.3	7 7.7	2 2.2	2 2.2	0 0.0	2969.3
	昭和51～昭和55年	119 100.0	26 21.8	24 20.2	68 57.1	0 0.0	1 0.8	1.4	71 59.7	10 8.4	21 17.6	8 6.7	2 1.7	6 5.0	1 0.8	5188.8
	昭和56～昭和60年	185 100.0	31 16.8	48 25.9	97 52.4	4 2.2	5 2.7	1.4	110 59.5	22 11.9	32 17.3	7 3.8	5 2.7	3 1.6	6 3.2	2987.8
	昭和61～平成2年	204 100.0	31 15.2	68 33.3	97 47.5	1 0.5	7 3.4	1.4	134 65.7	30 14.7	22 10.8	5 2.5	5 2.5	1 0.5	7 3.4	2374.2
	平成3～平成7年	247 100.0	42 17.0	103 41.7	95 38.5	4 1.6	3 1.2	1.3	177 71.7	31 12.6	22 8.9	8 3.2	4 1.6	2 0.8	3 1.2	2881.6

3. 調査結果の分析

③ 役員を選任方法

役員（理事）の選任方法で最も多いのは「輪番制」（50.1％）で、次いで「推薦制」（44.7％）、「立候補制」（39.5％）となっている。全国調査（H30年度）では3/4超が「輪番制」（75.3％）であり、役員を選任方法は全国的にも「輪番制」が主流であることがわかる。

なお、前回調査（H27年度）では、「輪番制」（32.0％）は3割程度であったが、今回調査及び全国調査（H30年度）と回答方式が異なるため、単純比較することはできない。（前回調査（H27年度）は「あてはまるもの一つを選択」としていたが、今回調査・全国調査（H30年度）は「複数回答可」となっている。）



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	立候補制	推薦制	輪番制	抽選制	その他	無回答
平成27年度		353	209		113	2	29	
		100.0	59.2		32.0	0.6	8.2	
平成30年度 (国交省)		1,670	550	429	1256	166	66	11
		100.0	32.9	25.7	75.3	9.9	4.0	0.7
全体		846	334	378	424	26	61	14
		100.0	39.5	44.7	50.1	3.1	7.2	1.7
総管理戸数	20戸以下	76	27	39	34	1	3	3
		100.0	35.5	51.3	44.7	1.3	3.9	3.9
	21～40戸	270	92	112	136	8	21	3
		100.0	34.1	41.5	50.4	3.0	7.8	1.1
	41～60戸	214	73	81	119	6	15	2
		100.0	34.1	37.9	55.6	2.8	7.0	0.9
	61～80戸	102	49	39	59	8	6	1
		100.0	48.0	38.2	57.8	7.8	5.9	1.0
81～100戸	60	21	34	20	1	4	2	
	100.0	35.0	56.7	33.3	1.7	6.7	3.3	
101～150戸	78	42	40	34	1	8	3	
	100.0	53.8	51.3	43.6	1.3	10.3	3.8	
151～200戸	26	14	19	12	0	3	0	
	100.0	53.8	73.1	46.2	0.0	11.5	0.0	
201戸以上	20	16	14	10	1	1	0	
	100.0	80.0	70.0	50.0	5.0	5.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	91	39	58	26	3	10	2
		100.0	42.9	63.7	28.6	3.3	11.0	2.2
	昭和51～昭和55年	119	44	67	43	1	14	1
		100.0	37.0	56.3	36.1	0.8	11.8	0.8
	昭和56～昭和60年	185	83	92	87	3	6	4
		100.0	44.9	49.7	47.0	1.6	3.2	2.2
昭和61～平成2年	204	81	79	101	9	19	5	
	100.0	39.7	38.7	49.5	4.4	9.3	2.5	
平成3～平成7年	247	87	82	167	10	12	2	
	100.0	35.2	33.2	67.6	4.0	4.9	0.8	

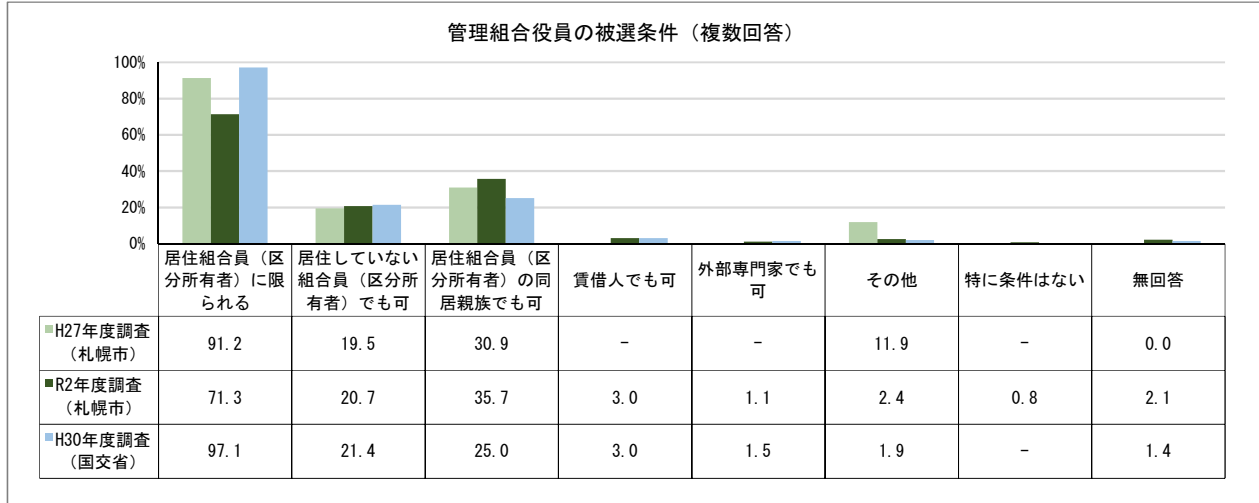
3. 調査結果の分析

④理事の被選条件

役員（理事）として立候補することができる『被選条件』については、「居住組合員（区分所有者）に限られる」（71.3%）が最も多く、「居住組合員（区分所有者）の同居親族でも可」（35.7%）が続く。

「非居住の組合員（区分所有者）でも可」（20.7%）としている管理組合も2割程度あった。

前回調査（H27年度）と比べると、「居住組合員（区分所有者）に限られる」については、約20ポイント減少している。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	居住組合員（区分所有者）に限られる	非居住の組合員（区分所有者）でも可	居住組合員（区分所有者）の同居親族でも可	賃借人でも可	外部専門家でも可	その他	特に条件はない	無回答
平成27年度		353	322	69	109	-	-	42	-	0
		100.0	91.2	19.5	30.9	-	-	11.9	-	0.0
平成30年度（国交省）		1,670	1,621	357	417	50	25	31	-	24
		100.0	97.1	21.4	25.0	3.0	1.5	1.9	-	1.4
全体		846	603	175	302	25	9	20	7	18
		100.0	71.3	20.7	35.7	3.0	1.1	2.4	0.8	2.1
総管理戸数	20戸以下	76	58	12	14	1	1	1	1	3
		100.0	76.3	15.8	18.4	1.3	1.3	1.3	1.3	3.9
	21～40戸	270	187	53	90	10	2	5	4	5
		100.0	69.3	19.6	33.3	3.7	0.7	1.9	1.5	1.9
	41～60戸	214	157	42	67	4	2	6	2	5
		100.0	73.4	19.6	31.3	1.9	0.9	2.8	0.9	2.3
	61～80戸	102	68	25	47	4	0	4	0	1
		100.0	66.7	24.5	46.1	3.9	0.0	3.9	0.0	1.0
81～100戸	60	46	15	29	2	3	2	0	1	
	100.0	76.7	25.0	48.3	3.3	5.0	3.3	0.0	1.7	
101～150戸	78	53	15	35	3	0	2	0	3	
	100.0	67.9	19.2	44.9	3.8	0.0	2.6	0.0	3.8	
151～200戸	26	18	7	13	0	0	0	0	0	
	100.0	69.2	26.9	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
201戸以上	20	16	6	7	1	1	0	0	0	
	100.0	80.0	30.0	35.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	91	64	38	41	7	2	3	0	0
		100.0	70.3	41.8	45.1	7.7	2.2	3.3	0.0	0.0
	昭和51～昭和55年	119	79	25	51	8	1	3	2	2
		100.0	66.4	21.0	42.9	6.7	0.8	2.5	1.7	1.7
	昭和56～昭和60年	185	133	46	75	5	3	4	0	3
	100.0	71.9	24.9	40.5	2.7	1.6	2.2	0.0	1.6	
昭和61～平成2年	204	143	32	70	3	3	8	0	6	
	100.0	70.1	15.7	34.3	1.5	1.5	3.9	0.0	2.9	
平成3～平成7年	247	184	34	65	2	0	2	5	7	
	100.0	74.5	13.8	26.3	0.8	0.0	0.8	2.0	2.8	

3. 調査結果の分析

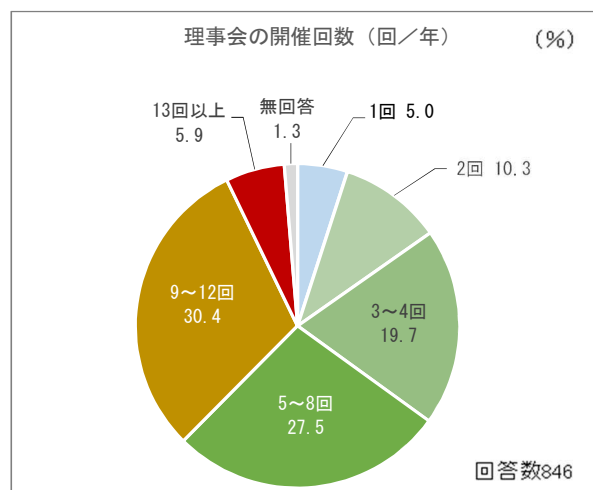
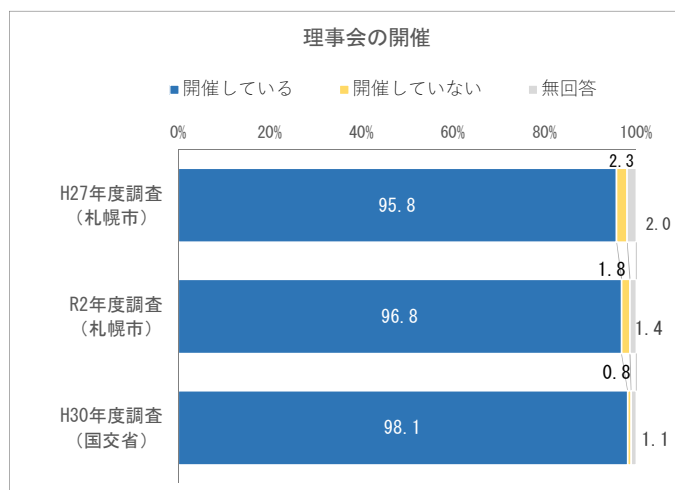
(14) 管理組合の理事会について

①理事会の開催と回数

大半の管理組合で理事会を「開催している」(96.8%)。この割合は前回調査(平成27年度)(95.8%)とほとんど変わらない。また、全国調査(H30年度)「開催あり」98.1%とも同程度である。

理事会の開催回数は「年9~12回」(30.4%)が最も多く、次いで「5~8回」(27.5%)、「3~4回」(19.7%)となっている。

理事会の平均開催数は年7.0回となり、総管理戸数別にみると規模が大きいほど開催頻度が多くなる傾向がみられ、完成年次別にみると古いマンションほど開催頻度が多くなる傾向にある。



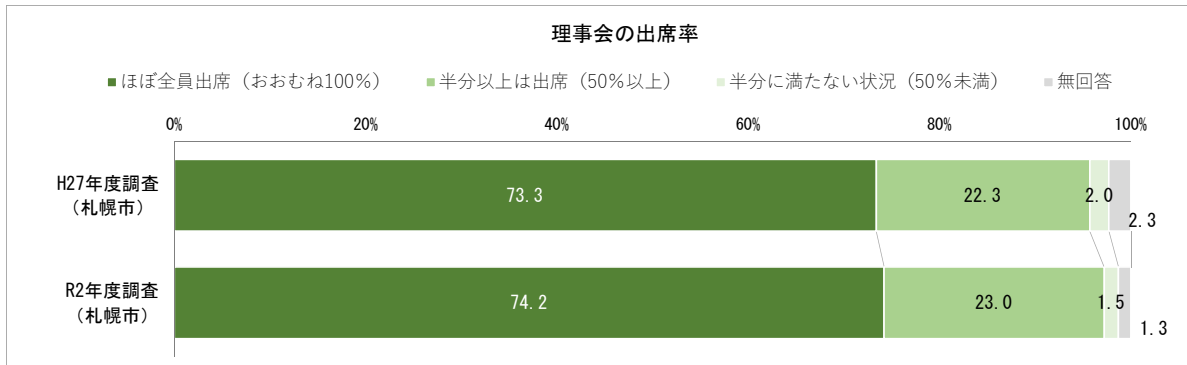
上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	開催している	('有'の組合数を母数にした内訳)							開催していない	無回答	平均(回)
			開催回数 (回/年)									
			1回	2回	3~4回	5~8回	9~12回	13回以上	無回答			
平成27年度	353	338	103	83	130	11	11	8	7	-		
	100.0	95.8	30.5	24.6	38.5	3.3	3.3	2.3	2.0	-		
平成30年度 (国交省)	1,670	1638	65	134	405	425	609	0	13	19		
	100.0	98.1	4.0	8.2	24.7	25.9	37.2	0.0	0.8	1.1		
全体	846	819	41	84	161	225	249	48	11	12		
	100.0	96.8	5.0	10.3	19.7	27.5	30.4	5.9	1.3	1.4		
総管理戸数												
20戸以下	76	64	15	12	21	15	1	0	0	5	7	3.3
	100.0	84.2	23.4	18.8	32.8	23.4	1.6	0.0	0.0	6.6	9.2	
21~40戸	270	261	16	48	75	83	29	4	6	8	1	4.9
	100.0	96.7	6.1	18.4	28.7	31.8	11.1	1.5	2.3	3.0	0.4	
41~60戸	214	210	9	16	42	64	69	7	3	2	2	7.0
	100.0	98.1	4.3	7.6	20.0	30.5	32.9	3.3	1.4	0.9	0.9	
61~80戸	102	102	1	5	11	29	46	8	2	0	0	8.7
	100.0	100.0	1.0	4.9	10.8	28.4	45.1	7.8	2.0	0.0	0.0	
81~100戸	60	60	0	2	9	18	27	4	0	0	0	8.8
	100.0	100.0	0.0	3.3	15.0	30.0	45.0	6.7	0.0	0.0	0.0	
101~150戸	78	76	0	0	2	12	49	13	0	0	2	11.0
	100.0	97.4	0.0	0.0	2.6	15.8	64.5	17.1	0.0	0.0	2.6	
151~200戸	26	26	0	1	1	3	14	7	0	0	0	10.9
	100.0	100.0	0.0	3.8	3.8	11.5	53.8	26.9	0.0	0.0	0.0	
201戸以上	20	20	0	0	0	1	14	5	0	0	0	12.9
	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	5.0	70.0	25.0	0.0	0.0	0.0	
完成年次												
昭和50年以前	91	87	2	4	17	19	37	8	0	3	1	8.5
	100.0	95.6	2.3	4.6	19.5	21.8	42.5	9.2	0.0	3.3	1.1	
昭和51~昭和55年	119	113	11	7	16	31	36	7	5	5	1	7.3
	100.0	95.0	9.7	6.2	14.2	27.4	31.9	6.2	4.4	4.2	0.8	
昭和56~昭和60年	185	182	3	25	42	41	55	13	3	0	3	7.1
	100.0	98.4	1.6	13.7	23.1	22.5	30.2	7.1	1.6	0.0	1.6	
昭和61~平成2年	204	198	9	27	34	63	53	10	2	2	4	6.7
	100.0	97.1	4.5	13.6	17.2	31.8	26.8	5.1	1.0	1.0	2.0	
平成3~平成7年	247	239	16	21	52	71	68	10	1	5	3	6.7
	100.0	96.8	6.7	8.8	21.8	29.7	28.5	4.2	0.4	2.0	1.2	

3. 調査結果の分析

②理事会の出席状況

理事会の出席状況については、約 3/4 の管理組合で「ほぼ全員出席（おおむね 100%）」（74.2%）となっており、この割合は前回調査（平成 27 年度）（73.3%）と変わらない。



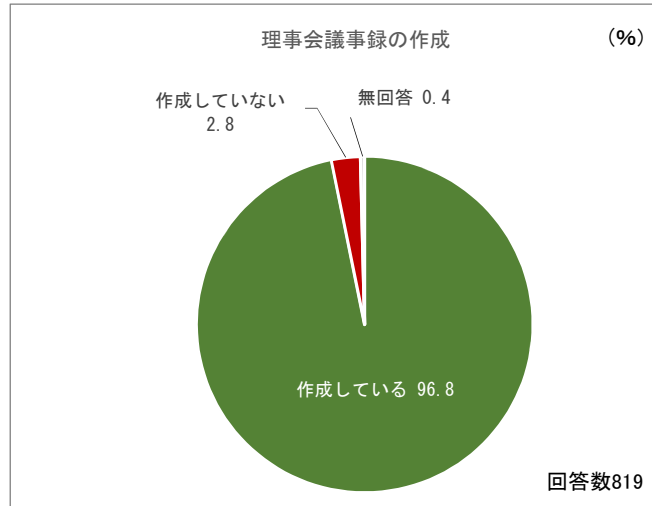
上：管理組合数 下：構成比

(実数／比率%)		回答組合数	ほぼ全員出席 (おおむね 100%)	半分以上は出席 (50%以上)	半分に満たない状況 (50%未満)	無回答
平成27年度		345	253	77	7	8
		100.0	73.3	22.3	2.0	2.3
全体		819	608	188	12	11
		100.0	74.2	23.0	1.5	1.3
総管理戸数	20戸以下	64	47	15	2	0
		100.0	73.4	23.4	3.1	0.0
	21～40戸	261	194	56	7	4
		100.0	74.3	21.5	2.7	1.5
	41～60戸	210	146	57	2	5
		100.0	69.5	27.1	1.0	2.4
	61～80戸	102	72	28	1	1
		100.0	70.6	27.5	1.0	1.0
81～100戸	60	48	12	0	0	
	100.0	80.0	20.0	0.0	0.0	
101～150戸	76	65	10	0	1	
	100.0	85.5	13.2	0.0	1.3	
151～200戸	26	20	6	0	0	
	100.0	76.9	23.1	0.0	0.0	
201戸以上	20	16	4	0	0	
	100.0	80.0	20.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	87	63	23	0	1
		100.0	72.4	26.4	0.0	1.1
	昭和51～昭和55年	113	91	15	5	2
		100.0	80.5	13.3	4.4	1.8
	昭和56～昭和60年	182	140	37	2	3
	100.0	76.9	20.3	1.1	1.6	
昭和61～平成2年	198	148	47	3	0	
	100.0	74.7	23.7	1.5	0.0	
平成3～平成7年	239	166	66	2	5	
	100.0	69.5	27.6	0.8	2.1	

3. 調査結果の分析

③理事会議事録の作成

理事会にかかる議事録については、大半の管理組合で「作成している」(96.8%)。総管理戸数別にみると、「20戸以下」や「21～40戸」のような規模の小さいマンションでは「作成していない」が5%前後みられるが、それ以外はほぼ100%近くが「作成している」。



上：管理組合数 下：構成比

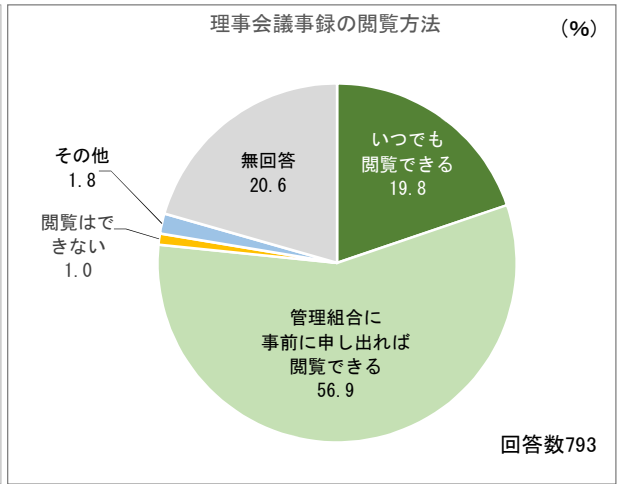
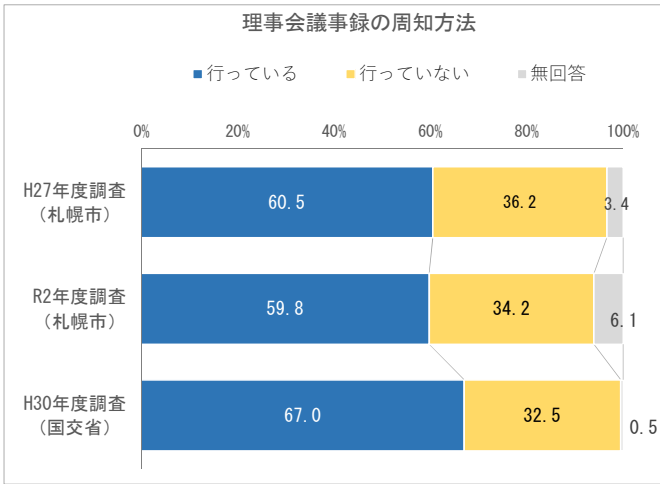
(実数/比率%)		回答 組合数	作成して いる	作成して いない	無回答
全体		819 100.0	793 96.8	23 2.8	3 0.4
総管理 戸数	20戸以下	64 100.0	61 95.3	3 4.7	0 0.0
	21～40戸	261 100.0	248 95.0	13 5.0	0 0.0
	41～60戸	210 100.0	204 97.1	4 1.9	2 1.0
	61～80戸	102 100.0	99 97.1	3 2.9	0 0.0
	81～100戸	60 100.0	60 100.0	0 0.0	0 0.0
	101～150戸	76 100.0	75 98.7	0 0.0	1 1.3
	151～200戸	26 100.0	26 100.0	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	20 100.0	20 100.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	87 100.0	84 96.6	3 3.4	0 0.0
	昭和51～昭和55年	113 100.0	105 92.9	5 4.4	3 2.7
	昭和56～昭和60年	182 100.0	177 97.3	5 2.7	0 0.0
	昭和61～平成2年	198 100.0	194 98.0	4 2.0	0 0.0
	平成3～平成7年	239 100.0	233 97.5	6 2.5	0 0.0

3. 調査結果の分析

④理事会議事録の周知方法及び閲覧方法

前頁では大半の管理組合で理事会議事録を作成していることがわかったが、その周知について、「行っている」(59.8%) と回答したのは、理事会議事録を作成している 793 管理組合のうち、6 割弱にとどまった。この割合は前回調査(平成 27 年度) (60.5%) からほぼ変わっておらず、周知方法は「各戸に配布」(58.0%) が中心となっている。

理事会議事録の閲覧方法については、「いつでも閲覧できる」(19.8%) 管理組合は 2 割程度で、「管理組合に事前に申し出れば閲覧できる」(56.9%) とした管理組合が半数以上であった。なお、総会議事録と同様、理事会議事録が「閲覧できない」(1.0%) とした管理組合はほとんどなかった。



上：管理組合数 下：構成比

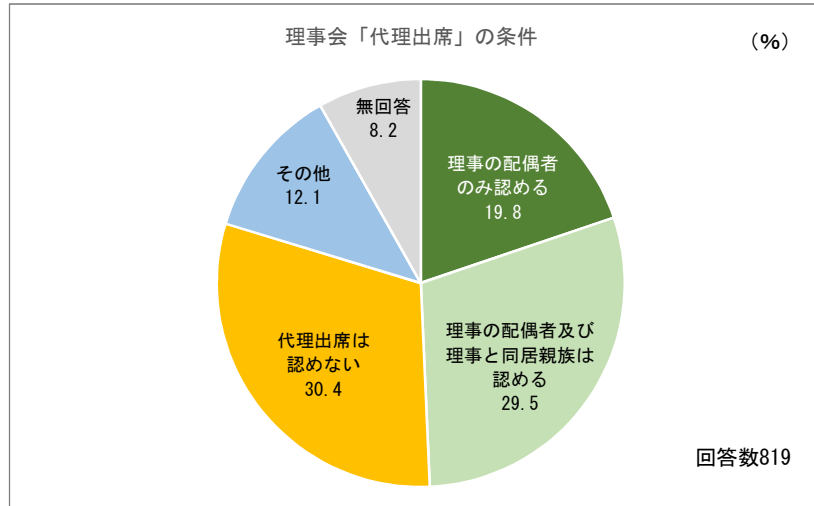
(実数/比率%)	回答組合数	議事録の周知方法						議事録の閲覧方法 (複数回答)							
		(周知を) 行っている	(「行っている」の組合数を母数にした内訳)					(周知を) 行っていない	無回答	いつでも閲覧できる	管理組合に事前に申し出れば閲覧できる	閲覧はできない	その他	無回答	
			掲示板	回覧板	各戸に配布	その他	無回答								
平成27年度	354	214	45	13	131	0	25	128	12	-	-	-	-	-	-
平成30年度 (国交省)	1,638	1,097	373	101	712	25	8	532	9	603	821	36	119	59	
全体	793	474	67	46	275	113	271	48	157	451	8	14	163		
総管理戸数	20戸以下	61	34	4	4	22	4	0	24	3	9	33	2	0	17
	21~40戸	248	131	13	13	86	25	0	97	20	45	123	3	8	69
	41~60戸	204	134	18	19	71	34	0	61	9	44	114	0	5	41
	61~80戸	99	59	10	4	31	17	0	35	5	19	63	1	1	15
	81~100戸	60	36	10	2	20	9	0	21	3	17	36	0	0	7
	101~150戸	75	49	8	3	27	14	0	23	3	13	52	1	0	9
	151~200戸	26	14	2	1	9	4	0	7	5	6	18	0	0	2
	201戸以上	20	17	2	0	9	6	0	3	0	4	12	1	0	3
完成年次	昭和50年以前	84	52	11	2	25	22	0	25	7	15	55	2	2	10
	昭和51~昭和55年	105	67	8	4	47	10	0	30	8	22	60	0	2	21
	昭和56~昭和60年	177	104	17	5	57	30	0	62	11	38	96	0	4	39
	昭和61~平成2年	194	117	16	21	64	27	0	66	11	34	112	3	4	41
	平成3~平成7年	233	134	15	14	82	24	0	88	11	48	128	3	2	52

3. 調査結果の分析

⑤理事会「代理出席」の条件

理事会に代理出席を認めているのは、「理事の配偶者及び理事と同居している親族については認める」(29.5%)と「理事の配偶者のみ認める」(19.8%)を合わせた49.3%である。一方、「代理出席を認めない」(30.4%)と回答したのは約3割であり、代理出席を認める管理組合の方が多くなっている。

なお、理事会への代理出席を認めるか否かについて、総管理戸数や完成年次との間に明確な関連性は認められない。



上：管理組合数 下：構成比

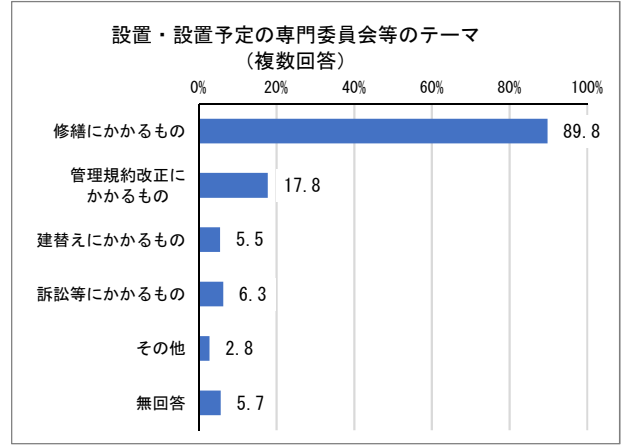
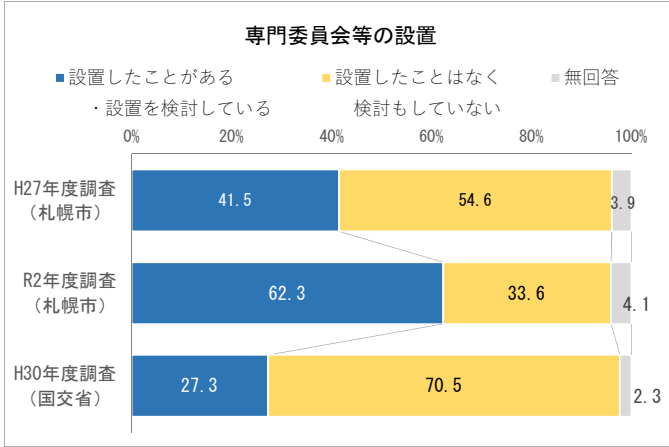
(実数/比率%)		回答組合数	理事の配偶者のみ認める	理事の配偶者及び理事と同居している親族については認める	代理出席は認めない	その他	無回答
全体		819	162	242	249	99	67
		100.0	19.8	29.5	30.4	12.1	8.2
総管理戸数	20戸以下	64	14	20	19	7	4
		100.0	21.9	31.3	29.7	10.9	6.3
	21～40戸	261	54	75	76	31	25
		100.0	20.7	28.7	29.1	11.9	9.6
	41～60戸	210	39	71	59	20	21
		100.0	18.6	33.8	28.1	9.5	10.0
	61～80戸	102	23	25	35	12	7
		100.0	22.5	24.5	34.3	11.8	6.9
	81～100戸	60	16	16	13	12	3
	100.0	26.7	26.7	21.7	20.0	5.0	
101～150戸	76	10	27	32	5	2	
	100.0	13.2	35.5	42.1	6.6	2.6	
151～200戸	26	1	5	7	9	4	
	100.0	3.8	19.2	26.9	34.6	15.4	
201戸以上	20	5	3	8	3	1	
	100.0	25.0	15.0	40.0	15.0	5.0	
完成年次	昭和50年以前	87	13	19	38	13	4
		100.0	14.9	21.8	43.7	14.9	4.6
	昭和51～昭和55年	113	23	36	31	10	13
		100.0	20.4	31.9	27.4	8.8	11.5
	昭和56～昭和60年	182	27	61	64	16	14
		100.0	14.8	33.5	35.2	8.8	7.7
昭和61～平成2年	198	49	53	54	24	18	
	100.0	24.7	26.8	27.3	12.1	9.1	
平成3～平成7年	239	50	73	62	36	18	
	100.0	20.9	30.5	25.9	15.1	7.5	

3. 調査結果の分析

(15) 個別課題ごとの専門委員会等の設置

個別課題ごとの専門委員会等の設置については、6割超の管理組合で「設置したことがある・設置を検討している」(62.3%)としている。前回調査(平成27年度)では(回答選択肢が類似する)「設置している」が41.5%であり、全国調査(H30年度)「設置している」27.3%と比べても、「専門委員会等の設置」は増加傾向にあるとみられる。

専門委員会等のテーマについては、「修繕にかかるもの」(89.8%)が圧倒的に多く、これは前回調査(平成27年度)(87.3%)と同じ傾向である。



上：管理組合数 下：構成比

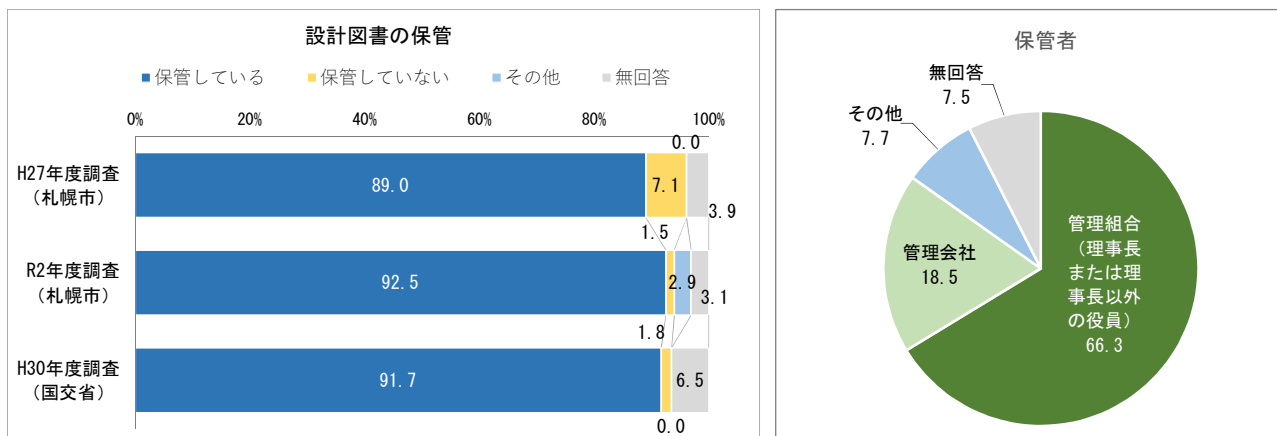
(実数/比率%)	回答組合数	設置したことがある・設置を検討している	〔「行っている」の組合数を母数にした内訳〕						設置したことはなく、検討していない	無回答	
			専門委員会のテーマ (複数回答)								
			修繕にかかるもの	管理規約改正にかかるもの	建替えにかかるもの	訴訟等にかかるもの	その他	無回答			
平成27年度	381	158	138	20	-	-	24	0	208	15	
	100.0	41.5	87.3	12.7	-	-	15.2	0.0	54.6	3.9	
平成30年度 (国交省)	1,688	460	429	68	17	-	61	4	1190	38	
	100.0	27.3	93.3	14.8	3.7	-	13.3	0.9	70.5	2.3	
全体	848	528	474	94	29	33	15	30	285	35	
	100.0	62.3	89.8	17.8	5.5	6.3	2.8	5.7	33.6	4.1	
総管理戸数	20戸以下	77	30	27	1	1	0	2	2	42	5
		100.0	39.0	90.0	3.3	3.3	0.0	6.7	6.7	54.5	6.5
	21~40戸	271	147	133	28	8	14	4	8	115	9
		100.0	54.2	90.5	19.0	5.4	9.5	2.7	5.4	42.4	3.3
	41~60戸	214	138	122	21	10	8	2	8	71	5
		100.0	64.5	88.4	15.2	7.2	5.8	1.4	5.8	33.2	2.3
	61~80戸	102	71	62	9	1	4	3	5	25	6
		100.0	69.6	87.3	12.7	1.4	5.6	4.2	7.0	24.5	5.9
81~100戸	60	42	37	8	3	3	0	3	16	2	
	100.0	70.0	88.1	19.0	7.1	7.1	0.0	7.1	26.7	3.3	
101~150戸	78	58	53	14	3	3	3	4	14	6	
	100.0	74.4	91.4	24.1	5.2	5.2	5.2	6.9	17.9	7.7	
151~200戸	26	22	22	6	0	1	0	0	2	2	
	100.0	84.6	100.0	27.3	0.0	4.5	0.0	0.0	7.7	7.7	
201戸以上	20	20	18	7	3	0	1	0	0	0	
	100.0	100.0	90.0	35.0	15.0	0.0	5.0	0.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	61	51	14	8	7	2	2	27	4
		100.0	66.3	83.6	23.0	13.1	11.5	3.3	3.3	29.3	4.3
	昭和51~昭和55年	120	75	63	15	6	7	3	7	37	8
		100.0	62.5	84.0	20.0	8.0	9.3	4.0	9.3	30.8	6.7
	昭和56~昭和60年	185	106	94	26	4	8	6	9	72	7
	100.0	57.3	88.7	24.5	3.8	7.5	5.7	8.5	38.9	3.8	
昭和61~平成2年	204	123	113	17	8	5	2	8	72	9	
	100.0	60.3	91.9	13.8	6.5	4.1	1.6	6.5	35.3	4.4	
平成3~平成7年	247	163	153	22	3	6	2	4	77	7	
	100.0	66.0	93.9	13.5	1.8	3.7	1.2	2.5	31.2	2.8	

3. 調査結果の分析

(16) 設計図書の保管

設計図書は9割以上の管理組合が「保管」(92.5%)しており、完成年次別では保管割合に大きな差異はないが、総管理戸数別でみると、規模の大きいマンションほど設計図書の保管割合が大きくなっている。

約2/3の管理組合では「管理組合(理事長または理事長以外の役員)」(66.3%)が保管し、「管理会社」(18.5%)に保管依頼している管理組合も約2割である。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	保管している	（「保管している」組合数を母数にした内訳）				保管していない	その他	無回答	
			保管者							
			管理組合 (理事長 または理 事長以外 の役員)	管理会社	その他	無回答				
平成27年度	381 100.0	339 89.0	160 47.2	85 25.1	94 27.7	0 0.0	27 7.1	0 0.0	15 3.9	
平成30年度 (国交省)	1,688 100.0	1,548 91.7	517 33.4	672 43.4	359 23.2	0 0.0	31 1.8	0 0.0	109 6.5	
全体	848 100.0	784 92.5	520 66.3	145 18.5	60 7.7	59 7.5	13 1.5	25 2.9	26 3.1	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	64 83.1	37 57.8	19 29.7	3 4.7	5 7.8	3 3.9	4 5.2	6 7.8
	21~40戸	271 100.0	244 90.0	150 61.5	50 20.5	20 8.2	24 9.8	7 2.6	11 4.1	9 3.3
	41~60戸	214 100.0	202 94.4	131 64.9	44 21.8	16 7.9	11 5.4	1 0.5	6 2.8	5 2.3
	61~80戸	102 100.0	95 93.1	69 72.6	14 14.7	9 9.5	3 3.2	1 1.0	4 3.9	2 2.0
	81~100戸	60 100.0	59 98.3	42 71.2	7 11.9	2 3.4	8 13.6	0 0.0	0 0.0	1 1.7
	101~150戸	78 100.0	76 97.4	55 72.4	8 10.5	7 9.2	6 7.9	0 0.0	0 0.0	2 2.6
	151~200戸	26 100.0	24 92.3	17 70.8	3 12.5	3 12.5	1 4.2	1 3.8	0 0.0	1 3.8
	201戸以上	20 100.0	20 100.0	19 95.0	0 0.0	0 0.0	1 5.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	84 91.3	60 71.4	10 11.9	8 9.5	6 7.1	2 2.2	4 4.3	2 2.2
	昭和51~昭和55年	120 100.0	109 90.8	84 77.1	7 6.4	8 7.3	10 9.2	2 1.7	6 5.0	3 2.5
	昭和56~昭和60年	185 100.0	175 94.6	119 68.0	27 15.4	13 7.4	16 9.1	2 1.1	3 1.6	5 2.7
	昭和61~平成2年	204 100.0	186 91.2	119 64.0	39 21.0	15 8.1	13 7.0	4 2.0	5 2.5	9 4.4
	平成3~平成7年	247 100.0	230 93.1	138 60.0	62 27.0	16 7.0	14 6.1	3 1.2	7 2.8	7 2.8

※前回調査(平成27年度)では「設計図書・修繕記録」の保管者についてたずねていないため、厳密には比較困難であるが、参考までに記載する。

3-6. マンション管理業務の委託状況

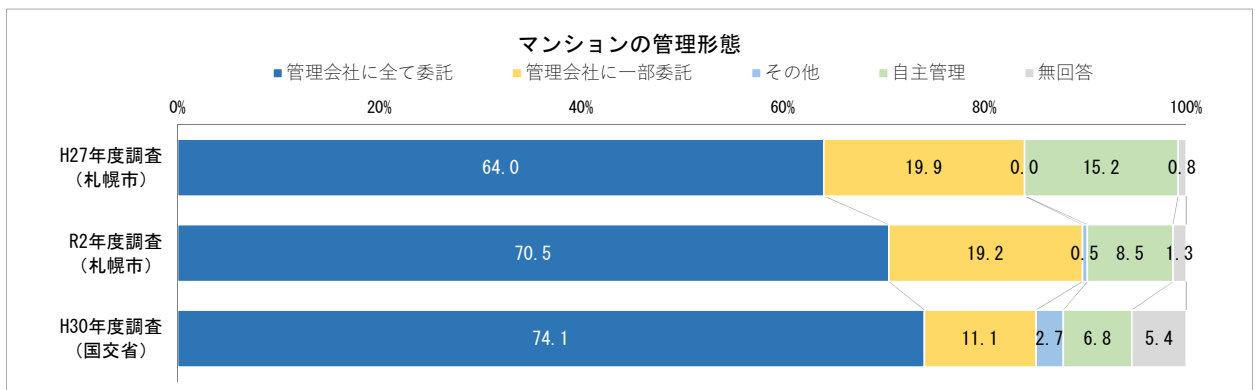
(1) 管理形態

管理形態については、約7割が「管理会社に全て委託」(70.5%)しており、「管理会社に一部委託」(19.2%)が続く。管理組合等による「自主管理」(8.5%)は1割未満であった。

「管理会社に全て委託」の割合が前回調査(平成27年度)より約6ポイント増加した一方で、「自主管理」の割合は約7ポイント減少している。

総管理戸数別にみると、「自主管理」について、「20戸以下」で16.9%、「21~40戸」で11.1%となっており、40戸以下の規模の小さいマンションでは「自主管理」が多くなる傾向がみられる。

また、完成年次別にみると新しいマンションほど「すべて委託」の割合が大きく、古いマンションほど「自主管理」の割合が大きくなっている。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	管理会社に全て委託	管理会社に一部委託	その他	自主管理	無回答	
平成27年度	381	244	76	0	58	3	
	100.0	64.0	19.9	0.0	15.2	0.8	
平成30年度 (国交省)	1,688	1,251	187	45	114	91	
	100.0	74.1	11.1	2.7	6.8	5.4	
全体	848	598	163	4	72	11	
	100.0	70.5	19.2	0.5	8.5	1.3	
総管理戸数	20戸以下	77	50	9	13	4	
		100.0	64.9	11.7	1.3	16.9	5.2
	21~40戸	271	195	44	1	30	1
		100.0	72.0	16.2	0.4	11.1	0.4
	41~60戸	214	166	28	1	16	3
		100.0	77.6	13.1	0.5	7.5	1.4
	61~80戸	102	71	27	0	4	0
		100.0	69.6	26.5	0.0	3.9	0.0
	81~100戸	60	41	14	1	4	0
	100.0	68.3	23.3	1.7	6.7	0.0	
101~150戸	78	49	21	0	5	3	
	100.0	62.8	26.9	0.0	6.4	3.8	
151~200戸	26	15	11	0	0	0	
	100.0	57.7	42.3	0.0	0.0	0.0	
201戸以上	20	11	9	0	0	0	
	100.0	55.0	45.0	0.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	51	19	0	21	1
		100.0	55.4	20.7	0.0	22.8	1.1
	昭和51~昭和55年	120	76	24	0	19	1
		100.0	63.3	20.0	0.0	15.8	0.8
	昭和56~昭和60年	185	127	44	1	13	0
	100.0	68.6	23.8	0.5	7.0	0.0	
昭和61~平成2年	204	163	30	0	7	4	
	100.0	79.9	14.7	0.0	3.4	2.0	
平成3~平成7年	247	181	46	3	12	5	
	100.0	73.3	18.6	1.2	4.9	2.0	

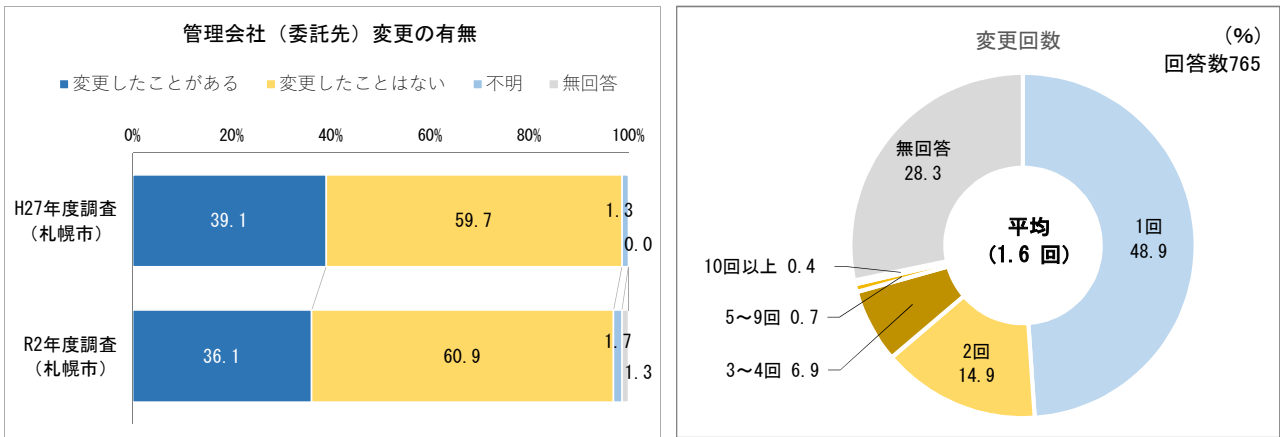
(2) 管理業務の委託について

①管理会社（委託先）変更の有無・回数

管理業務を管理会社に委託している 765 管理組合のうち、約 4 割が管理会社を「変更した」（36.1%）経験がある回答とした。この割合は前回調査（平成 27 年度）（39.1%）と大差ない。

管理会社を変更したことがある管理組合の割合は、マンションの総管理戸数が多いほど、また完成年次が古いほど大きくなっている。

管理会社の変更回数については、約半数が「1 回」（48.9%）で、「2 回」（14.9%）、「3～4 回」（6.9%）がこれに続く。平均変更回数は 1.6 回であり、201 戸以上の大規模マンションでは平均 6.1 回と頻繁に管理会社の見直しが行われている。



上：管理組合数 下：構成比

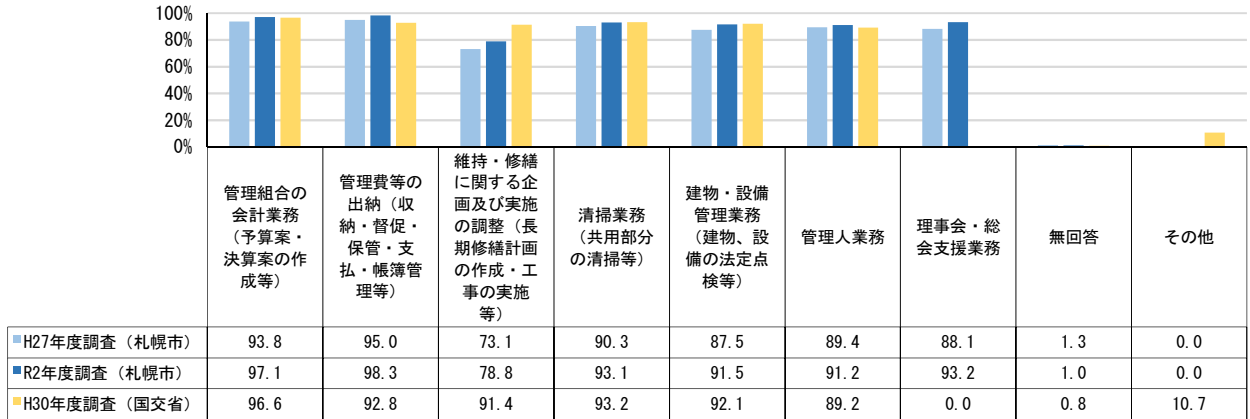
(実数/比率%)	回答組合数	変更したことがある	（「変更したことがある」組合数を母数にした内訳）							変更したことはない	不明	無回答	
			変更回数						平均(回目)				
			1回	2回	3~4回	5~9回	10回以上	無回答					
平成27年度	320 100.0	125 39.1	91 72.8		31 24.8				3 2.4		191 59.7	4 1.3	0 0.0
全体	765 100.0	276 36.1	135 48.9	41 14.9	19 6.9	2 0.7	1 0.4		78 28.3	1.6	466 60.9	13 1.7	10 1.3
総管理戸数	20戸以下	60 100.0	18 30.0	7 38.9	2 11.1	2 11.1	0 0.0	0 0.0	7 38.9	1.6	42 70.0	0 0.0	0 0.0
	21~40戸	240 100.0	86 35.8	41 47.7	12 14.0	5 5.8	1 1.2	0 0.0	27 31.4	1.4	146 60.8	7 2.9	1 0.4
	41~60戸	195 100.0	63 32.3	32 50.8	9 14.3	3 4.8	0 0.0	0 0.0	19 30.2	1.3	124 63.6	4 2.1	4 2.1
	61~80戸	98 100.0	38 38.8	22 57.9	7 18.4	3 7.9	0 0.0	0 0.0	6 15.8	1.5	57 58.2	0 0.0	3 3.1
	81~100戸	56 100.0	23 41.1	9 39.1	4 17.4	0 0.0	1 4.3	0 0.0	9 39.1	1.6	32 57.1	1 1.8	0 0.0
	101~150戸	70 100.0	23 32.9	14 60.9	3 13.0	2 8.7	0 0.0	0 0.0	4 17.4	1.4	45 64.3	1 1.4	1 1.4
	151~200戸	26 100.0	15 57.7	6 40.0	4 26.7	2 13.3	0 0.0	0 0.0	3 20.0	1.8	10 38.5	0 0.0	1 3.8
	201戸以上	20 100.0	10 50.0	4 40.0	0 0.0	2 20.0	0 0.0	1 10.0	3 30.0	6.1	10 50.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	70 100.0	44 62.9	23 52.3	6 13.6	2 4.5	1 2.3	0 0.0	12 27.3	1.4	25 35.7	1 1.4	0 0.0
	昭和51~昭和55年	100 100.0	43 43.0	17 39.5	3 7.0	6 14.0	0 0.0	0 0.0	17 39.5	1.7	52 52.0	2 2.0	3 3.0
	昭和56~昭和60年	172 100.0	62 36.0	26 41.9	12 19.4	7 11.3	0 0.0	1 1.6	16 25.8	2.3	100 58.1	7 4.1	3 1.7
	昭和61~平成2年	193 100.0	60 31.1	30 50.0	12 20.0	2 3.3	0 0.0	0 0.0	16 26.7	1.4	127 65.8	2 1.0	4 2.1
	平成3~平成7年	230 100.0	67 29.1	39 58.2	8 11.9	2 3.0	1 1.5	0 0.0	17 25.4	1.3	162 70.4	1 0.4	0 0.0

3. 調査結果の分析

②委託業務内容

管理業務の委託内容については、ほとんどの管理組合が経理にかかる業務（「管理費等の出納」(98.3%)、「管理組合の会計業務」(97.1%)）を委託しており、「理事会・総会支援業務」(93.2%)、「清掃業務」(93.1%)などを委託している管理組合も9割超となっている。このような傾向は、前回調査(平成27年度)から、ほぼ変化はない。なお、「維持・修繕に関する企画及び実施の調整」(78.8%)は、前回調査(平成27年度)(73.1%)から6ポイント程度増加している。

委託業務内容（複数回答）



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答 組合数	委託業務内容									
		成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作	成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作	成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作	成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作	成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作	成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作	成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作	成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作	成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作	成(予管理 等)組理 案合の 決会 算計 案業 務作
平成27年度	320 100.0	300 93.8	304 95.0	234 73.1	289 90.3	280 87.5	286 89.4	282 88.1	4 1.3	-	
平成30年度（国交省）	1,436 100.0	1,387 96.6	1,333 92.8	1,313 91.4	1,338 93.2	1,322 92.1	1,281 89.2	-	12 0.8	154 10.7	
全体	765 100.0	743 97.1	752 98.3	603 78.8	712 93.1	700 91.5	698 91.2	713 93.2	8 1.0	0 0.0	
総管理戸数	20戸以下	60 100.0	58 96.7	59 98.3	54 90.0	58 96.7	58 96.7	48 80.0	57 95.0	0 0.0	0 0.0
	21～40戸	240 100.0	237 98.8	238 99.2	203 84.6	223 92.9	221 92.1	209 87.1	227 94.6	1 0.4	0 0.0
	41～60戸	195 100.0	192 98.5	193 99.0	157 80.5	183 93.8	182 93.3	184 94.4	186 95.4	2 1.0	0 0.0
	61～80戸	98 100.0	94 95.9	94 95.9	74 75.5	91 92.9	87 88.8	92 93.9	91 92.9	4 4.1	0 0.0
	81～100戸	56 100.0	52 92.9	53 94.6	42 75.0	52 92.9	48 85.7	53 94.6	48 85.7	1 1.8	0 0.0
	101～150戸	70 100.0	68 97.1	70 100.0	45 64.3	62 88.6	64 91.4	66 94.3	62 88.6	0 0.0	0 0.0
	151～200戸	26 100.0	25 96.2	26 100.0	15 57.7	23 88.5	22 84.6	26 100.0	24 92.3	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	20 100.0	17 85.0	19 95.0	13 65.0	20 100.0	18 90.0	20 100.0	18 90.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	70 100.0	69 98.6	69 98.6	53 75.7	58 82.9	64 91.4	63 90.0	67 95.7	0 0.0	0 0.0
	昭和51～昭和55年	100 100.0	95 95.0	98 98.0	67 67.0	93 93.0	89 89.0	90 90.0	91 91.0	0 0.0	0 0.0
	昭和56～昭和60年	172 100.0	168 97.7	168 97.7	137 79.7	160 93.0	156 90.7	152 88.4	159 92.4	3 1.7	0 0.0
	昭和61～平成2年	193 100.0	185 95.9	189 97.9	162 83.9	183 94.8	179 92.7	173 89.6	179 92.7	4 2.1	0 0.0
	平成3～平成7年	230 100.0	226 98.3	228 99.1	184 80.0	218 94.8	212 92.2	220 95.7	217 94.3	1 0.4	0 0.0

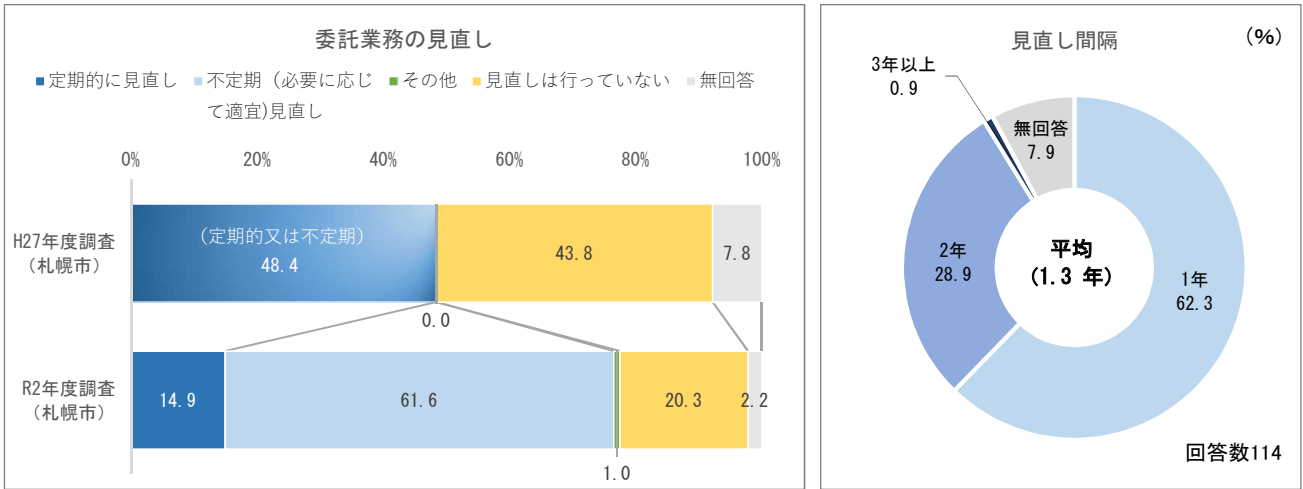
3. 調査結果の分析

③委託業務の見直し

委託業務の見直しについて、「定期的に見直し」（14.9％）とした管理組合は2割未満であるが、6割以上の管理組合は「不定期（必要に応じて適宜）に見直し」（61.6％）を行うとしている。定期・不定期問わず委託業務を「見直す」とした管理組合の割合は合計76.5％となるが、これは前回調査（平成27年度）（※回答選択肢は「（見直し）有」48.4％）と比べると、大幅に増加している。

委託業務を「定期的に見直す」割合については、151戸以上の大規模マンションでは約1/4となっており、150戸以下の規模のマンションと比べるとかなり多くなっている。

なお、定期的に見直しとする管理組合（114管理組合）に見直しの間隔についてたずねたところ、「1年」（62.3％）が最も多く、「2年」（28.9％）が続く。平均見直し間隔は1.3年であり、比較的頻繁に見直しが行われていることがわかる。



上：管理組合数 下：構成比

(実数／比率％)	回答組合数	定期的に見直し	不定期（必要に応じて適宜）見直し	その他	見直しは行っていない	無回答	（「定期的に見直し」組合数を母数にした内訳）					
							見直しの間隔					
							回答組合数	1年	2年	3年以上	無回答	平均（年）
平成27年度	320	155	48.4	0	140	25	-	-	-	-	-	-
全体	765	114	14.9	8	155	17	114	71	33	1	9	1.3
総管理戸数	20戸以下	60	10	16.7	29	1	10	7	3	0	0	1.3
	21～40戸	240	43	17.9	141	1	43	26	14	1	2	1.4
	41～60戸	195	23	11.8	124	2	23	14	6	0	3	1.3
	61～80戸	98	14	14.3	60	0	14	6	5	0	3	1.5
	81～100戸	56	4	7.1	36	1	4	4	0	0	0	1.0
	101～150戸	70	9	12.9	50	2	9	6	3	0	0	1.3
	151～200戸	26	6	23.1	18	1	6	4	1	0	1	1.2
	201戸以上	20	5	25.0	13	0	2	5	4	1	0	1.2
完成年次	昭和50年以前	70	9	12.9	48	0	9	4	0	1	4	1.4
	昭和51～昭和55年	100	18	18.0	62	1	18	8	8	0	2	1.5
	昭和56～昭和60年	172	23	13.4	109	2	23	20	1	0	2	1.1
	昭和61～平成2年	193	30	15.5	118	2	30	18	11	0	1	1.4
	平成3～平成7年	230	34	14.8	134	3	34	21	13	0	0	1.4

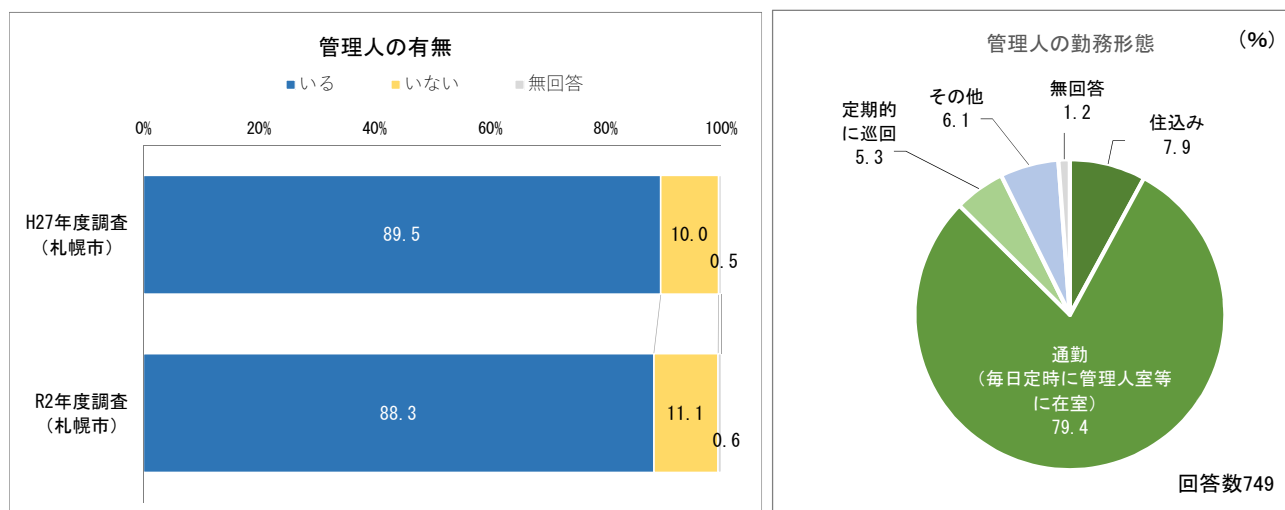
3. 調査結果の分析

(3) 管理人について

回答が得られた 848 管理組合等のうち、「管理人がいる」(88.3%) のは 9 割弱で、この割合は前回調査(平成 27 年度) (89.5%) からほとんど変わっていない。

総管理戸数別にみると、管理規模が大きいほど「管理人がいる」割合が高くなり、「20 戸以下」の小規模マンションでは、管理人がいる割合が約 6 割と 21 戸以上の規模のマンションと比べると低くなっている。また、完成年次が新しいマンションほど「管理人がいる」割合が高くなる。

管理人の勤務形態については、「通勤」(79.4%) が約 8 割で、「住込み」(7.9%) は 1 割未満にとどまる。「住込み」の割合は前回調査(平成 27 年度)から半減しており、減少傾向にある。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	管理人がいる	見直しの間隔					管理人はいない	無回答	
			("管理人がいる" 組合数を母数にした内訳)							
			住込み	通勤 (毎日定時に管理人室等に在室)	定期的に巡回	その他	無回答			
平成27年度	381	341	51	244	21	19	6	38	2	
	100.0	89.5	15.0	71.6	6.2	5.6	1.8	10.0	0.5	
全体	848	749	59	595	40	46	9	94	5	
	100.0	88.3	7.9	79.4	5.3	6.1	1.2	11.1	0.6	
総管理戸数	20戸以下	77	48	2	28	10	8	0	27	2
		100.0	62.3	4.2	58.3	20.8	16.7	0.0	35.1	2.6
	21~40戸	271	223	5	172	20	23	3	48	0
		100.0	82.3	2.2	77.1	9.0	10.3	1.3	17.7	0.0
	41~60戸	214	200	10	168	7	10	5	13	1
		100.0	93.5	5.0	84.0	3.5	5.0	2.5	6.1	0.5
	61~80戸	102	97	8	86	1	2	0	5	0
		100.0	95.1	8.2	88.7	1.0	2.1	0.0	4.9	0.0
81~100戸	60	60	11	48	0	0	1	0	0	
	100.0	100.0	18.3	80.0	0.0	0.0	1.7	0.0	0.0	
101~150戸	78	75	15	58	0	2	0	1	2	
	100.0	96.2	20.0	77.3	0.0	2.7	0.0	1.3	2.6	
151~200戸	26	26	4	21	1	0	0	0	0	
	100.0	100.0	15.4	80.8	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	
201戸以上	20	20	4	14	1	1	0	0	0	
	100.0	100.0	20.0	70.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	75	9	63	1	2	0	17	0
		100.0	81.5	12.0	84.0	1.3	2.7	0.0	18.5	0.0
	昭和51~昭和55年	120	102	22	71	1	6	2	17	1
		100.0	85.0	21.6	69.6	1.0	5.9	2.0	14.2	0.8
	昭和56~昭和60年	185	161	20	118	12	9	2	24	0
	100.0	87.0	12.4	73.3	7.5	5.6	1.2	13.0	0.0	
昭和61~平成2年	204	185	5	149	14	16	1	17	2	
	100.0	90.7	2.7	80.5	7.6	8.6	0.5	8.3	1.0	
平成3~平成7年	247	226	3	194	12	13	4	19	2	
	100.0	91.5	1.3	85.8	5.3	5.8	1.8	7.7	0.8	

3-7. 経理関係

(1) 管理費

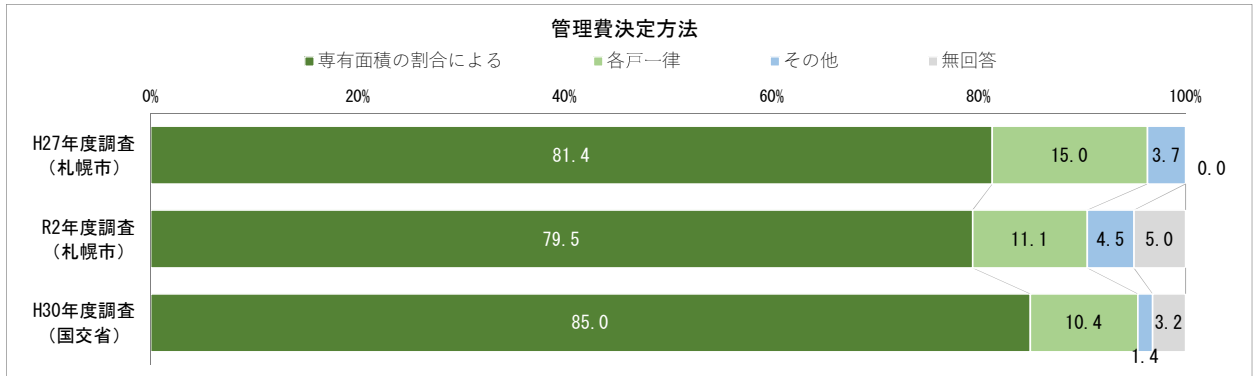
① 決定方法

管理費の決定方法について、全体の約8割が「各戸の専有面積割合による」(79.5%)と回答しており、「各戸一律」(11.1%)は1割程度に留まる。「各戸の専有面積割合による」決定方法は、前回調査(平成27年度)(81.4%)と同程度である。

全体としては、「各戸の専有面積割合による」決定方法が主流であるが、「20戸以下」の小規模マンションでは約1/4が「各戸一律」(23.4%)としている。これは、前回調査(平成27年度)でもみられた傾向である。

また、完成年次が昭和61年以降のマンションでは、「各戸一律」の決定方法をとる割合が1割未満となっており、「各戸一律」の決定方法が減少傾向にあることがわかる。

全国調査(H30年度)と比べても「各戸の専有面積割合による」決定方法が圧倒的に多い傾向は共通するが、その割合は札幌市の方が5ポイント程度低くなっている。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	専有面積の割合による	各戸一律	その他	無回答
平成27年度		381	310	57	14	0
		100.0	81.4	15.0	3.7	0.0
平成30年度 (国交省)		1,688	1,435	175	24	54
		100.0	85.0	10.4	1.4	3.2
全体		848	674	94	38	42
		100.0	79.5	11.1	4.5	5.0
総管理戸数	20戸以下	77	54	18	3	2
		100.0	70.1	23.4	3.9	2.6
	21~40戸	271	207	36	13	15
		100.0	76.4	13.3	4.8	5.5
	41~60戸	214	176	17	10	11
		100.0	82.2	7.9	4.7	5.1
	61~80戸	102	83	10	3	6
		100.0	81.4	9.8	2.9	5.9
81~100戸	60	52	3	3	2	
	100.0	86.7	5.0	5.0	3.3	
101~150戸	78	63	7	4	4	
	100.0	80.8	9.0	5.1	5.1	
151~200戸	26	19	3	2	2	
	100.0	73.1	11.5	7.7	7.7	
201戸以上	20	20	0	0	0	
	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	72	12	4	4
		100.0	78.3	13.0	4.3	4.3
	昭和51~昭和55年	120	85	22	5	8
		100.0	70.8	18.3	4.2	6.7
	昭和56~昭和60年	185	144	23	9	9
	100.0	77.8	12.4	4.9	4.9	
昭和61~平成2年	204	178	14	3	9	
	100.0	87.3	6.9	1.5	4.4	
平成3~平成7年	247	195	23	17	12	
	100.0	78.9	9.3	6.9	4.9	

3. 調査結果の分析

②管理費の額

ア) 専有面積割合型

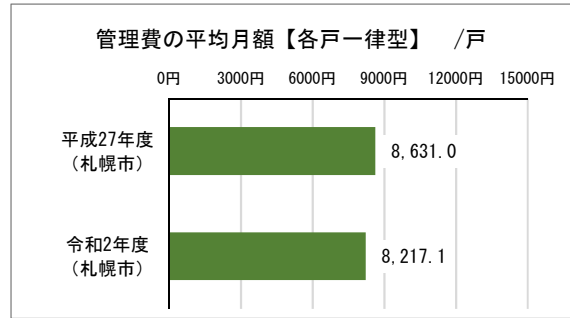
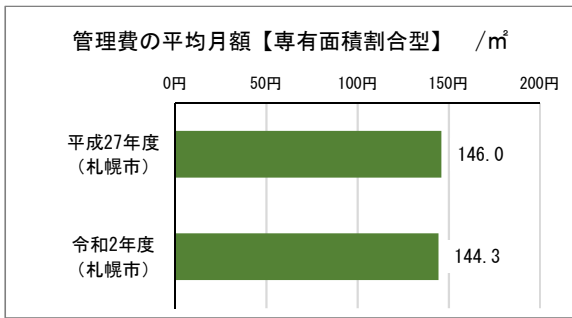
管理費の平均月額額は144円/㎡で、前回調査(平成27年度)(146円/㎡)と同水準となっている。

総管理戸数が40戸未満のマンションでは、平米(㎡)あたりの平均管理費月額が160円台となるなど、規模の小さなマンションほど管理費が高くなる傾向がみられる。

	専有面積割合型		各戸一律型	
	回答組合数	平均(円/㎡)	回答組合数	平均(円/戸)
平成27年度	257	146.0	104	8,631.0
令和2年度	674	144.3	94	8,217.1

イ) 各戸一律型

管理費の平均月額額は8,217円/戸で、前回調査(平成27年度)(8,631円/戸)より、400円近く減額になっている。総管理戸数が「20戸以下」の小規模マンションでは、戸あたり平均管理費月額が1万円台となるなど、総管理戸数21戸以上のマンションと比べて、管理費がかなり高くなっている。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	専有面積割合型 /㎡										各戸一律型 /戸							
	回答組合数	100円以下	101~120円	121~140円	141~160円	161~180円	181~200円	201円以上	無回答	平均	回答組合数	4000円以下	4001~6000円	6001~8000円	8001~1万円	1万円超	無回答	平均
全体	674	124	77	71	57	47	33	56	209	144.3	94	18	10	16	13	18	19	8,217.1
総管理戸数	20戸以下	54	5	2	6	2	5	6	9	19	18	5	4	1	2	6	0	10,161.1
	21~40戸	207	21	20	17	20	24	9	29	67	36	7	2	6	5	7	9	7,986.3
	41~60戸	176	32	16	20	15	9	7	11	66	17	1	3	3	4	1	5	7,316.7
	61~80戸	83	17	16	13	9	5	4	2	17	10	2	0	3	1	3	1	7,983.3
	81~100戸	52	14	7	3	6	3	4	3	12	3	2	0	1	0	0	0	5,333.3
	101~150戸	63	18	7	5	5	1	3	1	23	7	0	1	1	1	1	3	8,075.0
	151~200戸	19	8	5	1	0	0	0	1	4	3	1	0	1	0	0	1	4,900.0
	201戸以上	20	9	4	6	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0.0
完成年次	昭和50年以前	72	3	5	9	10	5	6	11	23	12	3	2	1	3	2	1	7,018.2
	昭和51~昭和55年	85	16	7	11	6	7	2	5	31	22	8	2	5	3	2	2	7,357.8
	昭和56~昭和60年	144	22	17	15	12	12	8	15	43	23	3	3	3	2	7	5	9,186.1
	昭和61~平成2年	178	34	17	16	16	15	11	15	54	14	1	2	0	1	4	6	9,154.4
	平成3~平成7年	195	49	31	20	13	8	6	10	58	23	3	1	7	4	3	5	8,518.9

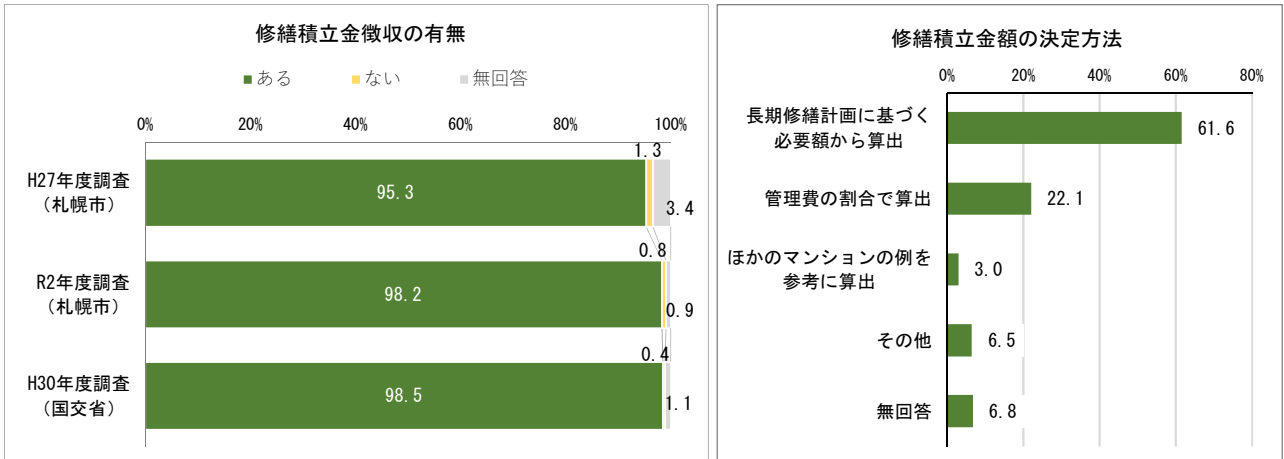
3. 調査結果の分析

(2) 修繕積立金

①徴収の有無・決定方法

ほとんどの管理組合が、修繕積立金制度が「ある」(98.2%)と回答している。この割合は、前回調査(平成27年度)(95.3%)から微増している。

修繕積立金額の決定方法については、61.6%が「長期修繕計画で算出された必要額から算出」と回答しており、「管理費の割合で算出」(22.1%)がこれに続く。「長期修繕計画の必要額から算出」の割合は前回調査(平成27年度)(60.9%)とほぼ同水準となっている。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	ある	("徴収がある"組合数を母数にした内訳)					ない	無回答
			修繕積立金額の決定方法						
			長期修繕計画に基づく必要額から算出	管理費の割合で算出	ほかのマンションの例を参考に算出	その他	無回答		
平成27年度	381	363	229	78	8	46	15	5	13
	100.0	95.3	60.9	20.7	2.1	12.2	4.0	1.3	3.4
平成30年度 (国交省)	1,688	1,663	1,206	92	23	276	66	7	18
	100.0	98.5	72.5	5.5	1.4	16.6	4.0	0.4	1.1
全体	848	833	513	184	25	54	57	7	8
	100.0	98.2	61.6	22.1	3.0	6.5	6.8	0.8	0.9
総管理戸数	20戸以下	77	73	52	10	3	6	2	2
		100.0	94.8	71.2	13.7	4.1	8.2	2.7	2.6
	21~40戸	271	267	167	53	10	15	22	2
		100.0	98.5	62.5	19.9	3.7	5.6	8.2	0.7
	41~60戸	214	211	118	51	7	17	18	2
		100.0	98.6	55.9	24.2	3.3	8.1	8.5	0.9
	61~80戸	102	99	63	22	2	6	6	1
		100.0	97.1	63.6	22.2	2.0	6.1	6.1	1.0
	81~100戸	60	60	34	18	1	4	3	0
	100.0	100.0	56.7	30.0	1.7	6.7	5.0	0.0	
101~150戸	78	77	48	20	2	4	3	0	
	100.0	98.7	62.3	26.0	2.6	5.2	3.9	0.0	
151~200戸	26	26	18	3	0	2	3	0	
	100.0	100.0	69.2	11.5	0.0	7.7	11.5	0.0	
201戸以上	20	20	13	7	0	0	0	0	
	100.0	100.0	65.0	35.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	90	35	36	4	10	5	2
		100.0	97.8	38.9	40.0	4.4	11.1	5.6	2.2
	昭和51~昭和55年	120	119	56	39	8	8	8	1
		100.0	99.2	47.1	32.8	6.7	6.7	6.7	0.8
	昭和56~昭和60年	185	182	114	37	5	18	8	1
		100.0	98.4	62.6	20.3	2.7	9.9	4.4	0.5
昭和61~平成2年	204	200	135	40	4	6	15	0	
	100.0	98.0	67.5	20.0	2.0	3.0	7.5	0.0	
平成3~平成7年	247	242	173	32	4	12	21	3	
	100.0	98.0	71.5	13.2	1.7	5.0	8.7	1.2	

3. 調査結果の分析

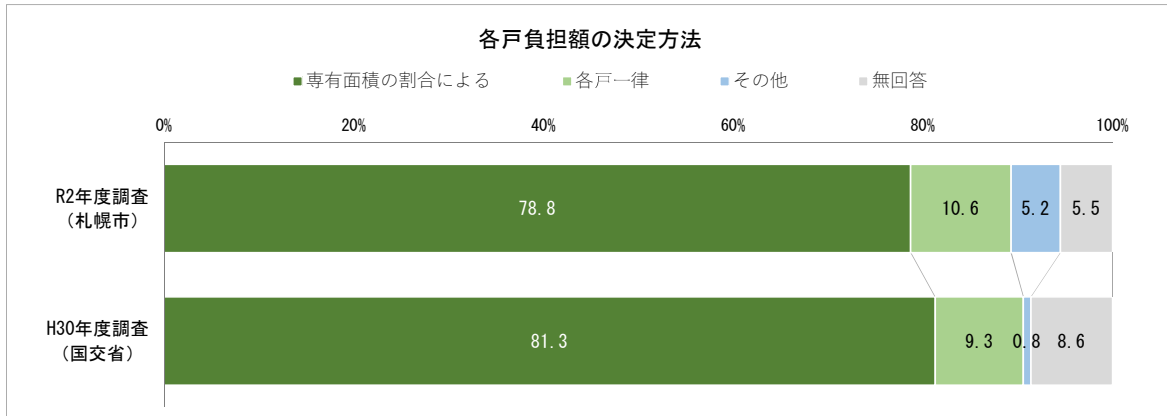
②各戸負担額の決定方法

修繕積立金の各戸負担額の決定方法については、8割近くが「専有面積割合による」(78.8%)と回答しており、「各戸一律」(10.6%)は1割程度にとどまる。「専有面積の割合による」の割合は全国調査(H30年度)(81.3%)と同程度である。

「専有面積割合による」決定方法が主流であるが、さきほどの管理費の決定方法と同様に「20戸以下」の小規模マンションでは約1/4が「各戸一律」(24.7%)としている。

また、完成年次が昭和61年以降のマンションでは、「各戸一律」の決定方法をとる割合が1割未満となっており、ここでも「各戸一律」の決定方法が減少傾向にあることがわかる。

※前回調査(平成27年度)では「修繕積立金の各戸負担額の決定方法」の設問はなかった。



(実数/比率%)		回答組合数	上：管理組合数 下：構成比			
			専有面積の割合による	各戸一律	その他	無回答
平成30年度 (国交省)		1,663 100.0	1,352 81.3	155 9.3	13 0.8	143 8.6
全体		833 100.0	656 78.8	88 10.6	43 5.2	46 5.5
総管理戸数	20戸以下	73 100.0	50 68.5	18 24.7	4 5.5	1 1.4
	21~40戸	267 100.0	203 76.0	32 12.0	12 4.5	20 7.5
	41~60戸	211 100.0	169 80.1	17 8.1	11 5.2	14 6.6
	61~80戸	99 100.0	84 84.8	8 8.1	4 4.0	3 3.0
	81~100戸	60 100.0	48 80.0	3 5.0	4 6.7	5 8.3
	101~150戸	77 100.0	63 81.8	8 10.4	5 6.5	1 1.3
	151~200戸	26 100.0	19 73.1	2 7.7	3 11.5	2 7.7
	201戸以上	20 100.0	20 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	90 100.0	69 76.7	13 14.4	7 7.8	1 1.1
	昭和51~昭和55年	119 100.0	82 68.9	23 19.3	6 5.0	8 6.7
	昭和56~昭和60年	182 100.0	137 75.3	21 11.5	13 7.1	11 6.0
	昭和61~平成2年	200 100.0	175 87.5	11 5.5	3 1.5	11 5.5
	平成3~平成7年	242 100.0	193 79.8	20 8.3	14 5.8	15 6.2

3. 調査結果の分析

③修繕積立金の各戸負担額

ア) 専有面積割合型

修繕積立金の平均月額額は162円/㎡で、前回調査(平成27年度)時(164円/㎡)と同水準となっている。

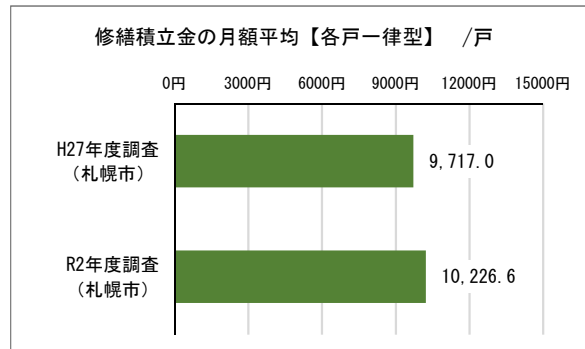
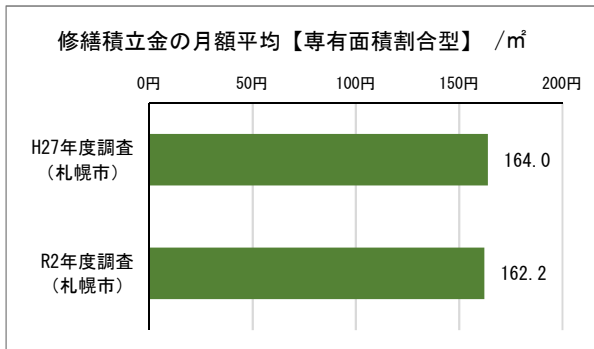
総管理戸数が40戸未満のマンションでは、平米(㎡)あたりの平均修繕積立金額が180円超となるなど、規模の小さなマンションほど修繕積立金が高くなる傾向がみられる。

	専有面積割合型		各戸一律型	
	回答組合数	平均(円/㎡)	回答組合数	平均(円/戸)
平成27年度	250	164.0	100	9,717.0
令和2年度	656	162.2	88	10,226.6

イ) 各戸一律型

修繕積立金の平均月額額は10,226円/戸で、前回調査(平成27年度)(9,717円/戸)より、1,000円近く増額になっている。

各戸一律型の場合、総管理戸数との関係性は明確ではないが、完成年次が昭和61年以降のマンションの修繕積立金額は12,000円超となっており、比較的新しいマンションほど、修繕積立金が高額となる傾向がみられる。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	専有面積割合型 /㎡										各戸一律型 /戸								
	回答組合数	100円以下	101~120円	121~140円	141~160円	161~180円	181~200円	201円以上	無回答	平均	回答組合数	4000円以下	4001~6000円	6001~8000円	8001~1万円	1万円超	無回答	平均	
全体	656 100.0	51 7.8	54 8.2	74 11.3	104 15.9	57 8.7	62 9.5	83 12.7	171 26.1	162.2	88 100.0	4 4.5	9 10.2	16 18.2	33 37.5	17 19.3		10,226.6	
総管理戸数	20戸以下	50 100.0	1 2.0	3 6.0	5 10.0	1 2.0	3 6.0	8 16.0	14 28.0	15 30.0	192.3	18 100.0	0 0.0	3 16.7	3 11.1	7 38.9	3 16.7		11,433.3
	21~40戸	203 100.0	8 3.9	10 4.9	16 7.9	28 13.8	22 10.8	23 11.3	38 18.7	58 28.6	183.5	32 100.0	2 6.3	2 6.3	3 9.4	7 21.9	13 40.6	5 15.6	10,219.9
	41~60戸	169 100.0	11 6.5	12 7.1	17 10.1	26 15.4	15 8.9	18 10.7	14 8.3	56 33.1	158.5	17 100.0	1 5.9	2 11.8	0 0.0	3 17.6	5 29.4	6 35.3	9,532.7
	61~80戸	84 100.0	11 13.1	11 13.1	13 15.5	17 20.2	7 8.3	3 3.6	7 8.3	15 17.9	145.0	8 100.0	1 12.5	1 12.5	1 12.5	2 25.0	2 25.0	1 12.5	8,850.0
	81~100戸	48 100.0	4 8.3	5 10.4	7 14.6	12 25.0	3 6.3	5 10.4	6 12.5	6 12.5	153.9	3 100.0	0 0.0	0 0.0	0 33.3	1 0.0	2 66.7	0 0.0	10,866.7
	101~150戸	63 100.0	10 15.9	8 12.7	10 15.9	10 15.9	4 6.3	2 3.2	4 6.3	15 23.8	135.4	8 100.0	0 0.0	0 0.0	1 12.5	2 25.0	4 50.0	1 12.5	10,462.9
	151~200戸	19 100.0	1 5.3	3 15.8	2 10.5	6 31.6	2 10.5	1 5.3	0 0.0	4 21.1	140.3	2 100.0	0 0.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 50.0	6,000.0
	201戸以上	20 100.0	5 25.0	2 10.0	4 20.0	4 20.0	1 5.0	2 10.0	0 0.0	2 10.0	130.9	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0.0
完成年次	昭和50年以前	69 100.0	6 8.7	5 7.2	13 18.8	13 18.8	6 8.7	6 8.7	3 4.3	17 24.6	146.9	13 100.0	1 7.7	1 7.7	0 0.0	4 30.8	4 30.8	3 23.1	10,100.0
	昭和51~昭和55年	82 100.0	6 7.3	6 7.3	4 4.9	13 15.9	6 7.3	9 11.0	10 12.2	28 34.1	169.0	23 100.0	2 8.7	6 26.1	2 8.7	3 13.0	6 26.1	4 17.4	8,296.3
	昭和56~昭和60年	137 100.0	6 4.4	12 8.8	17 12.4	21 15.3	13 9.5	14 10.2	16 11.7	38 27.7	164.9	21 100.0	1 4.8	2 9.5	4 19.0	5 23.8	6 28.6	3 14.3	9,509.2
	昭和61~平成2年	175 100.0	12 6.9	14 8.0	19 10.9	19 10.9	20 11.4	12 6.9	34 19.4	45 25.7	172.6	11 100.0	0 0.0	0 0.0	1 9.1	2 18.2	5 45.5	3 27.3	13,036.3
	平成3~平成7年	193 100.0	21 10.9	17 8.8	21 10.9	38 19.7	12 6.2	21 10.9	20 10.4	43 22.3	154.4	20 100.0	0 0.0	0 0.0	2 10.0	2 10.0	12 60.0	4 20.0	12,000.0

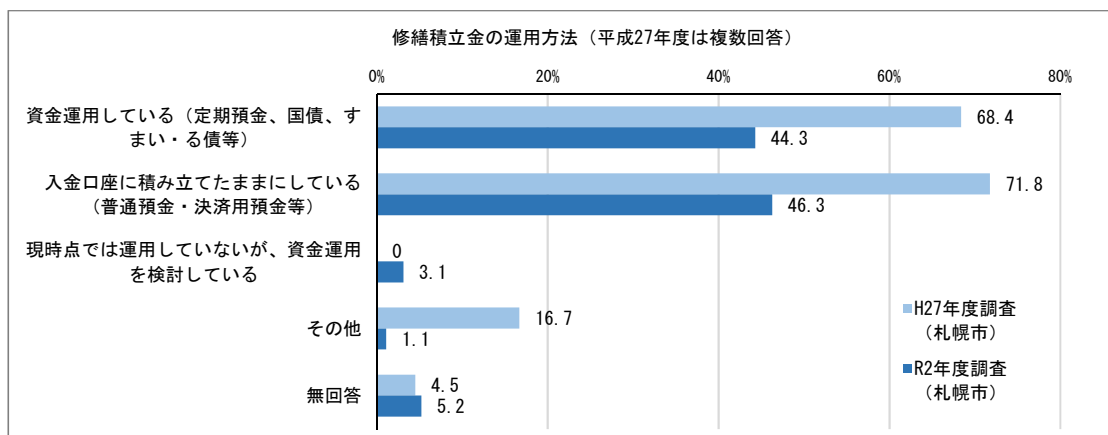
3. 調査結果の分析

④ 修繕積立金の運用方法

修繕積立金を徴収している833管理組合等での積立金の運用方法は、「入金口座に積み立てたままにしている（普通預金・決済用預金等）」（＝資金運用せず）（46.3%）と「資金運用している（定期預金、国債、すまい・る債等）」（44.3%）に二分された。

前回調査（平成27年度）では複数回答であったため、単純比較はできないが、「入金口座に積み立てたままにしている」（＝資金運用せず）と「資金運用している」がほぼ同率となる傾向は変化していない。

総管理戸数別にみると、おおむね総管理戸数の多いマンションほど、また完成年次別にみると完成年次の新しいマンションほど「資金運用している」とする割合が大きくなる。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	運用方法					無回答
		い期資金運用している（すまい・る債等）	預ま入金・決済用預金（普通）	入金に口座に積み立てたままにしている	な現時点では資金運用していないが、検討している	その他	
平成27年度	376	257	270	—	—	63	17
	100.0	68.4	71.8	—	—	16.7	4.5
全体	833	369	386	26	9	43	5.2
	100.0	44.3	46.3	3.1	1.1	5.2	
総管理戸数	20戸以下	73	24	43	2	1	3
		100.0	32.9	58.9	2.7	1.4	4.1
	21～40戸	267	113	127	9	1	17
		100.0	42.3	47.6	3.4	0.4	6.4
	41～60戸	211	90	94	8	3	16
		100.0	42.7	44.5	3.8	1.4	7.6
	61～80戸	99	42	53	2	0	2
		100.0	42.4	53.5	2.0	0.0	2.0
81～100戸	60	29	25	1	2	3	
	100.0	48.3	41.7	1.7	3.3	5.0	
101～150戸	77	46	28	2	1	0	
	100.0	59.7	36.4	2.6	1.3	0.0	
151～200戸	26	13	9	1	1	2	
	100.0	50.0	34.6	3.8	3.8	7.7	
201戸以上	20	12	7	1	0	0	
	100.0	60.0	35.0	5.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	90	25	58	3	0	4
		100.0	27.8	64.4	3.3	0.0	4.4
	昭和51～昭和55年	119	46	60	3	2	8
		100.0	38.7	50.4	2.5	1.7	6.7
	昭和56～昭和60年	182	72	87	12	4	7
	100.0	39.6	47.8	6.6	2.2	3.8	
昭和61～平成2年	200	102	82	4	2	10	
	100.0	51.0	41.0	2.0	1.0	5.0	
平成3～平成7年	242	124	99	4	1	14	
	100.0	51.2	40.9	1.7	0.4	5.8	

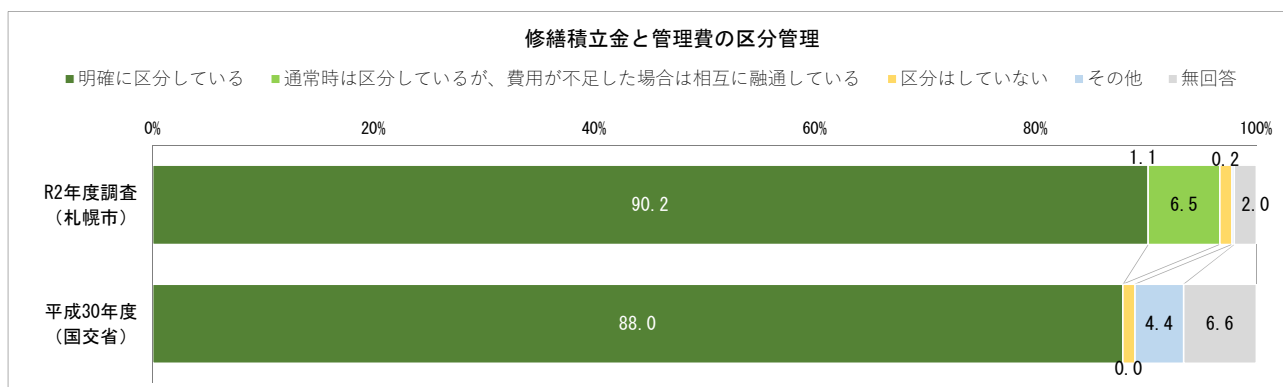
3. 調査結果の分析

⑤管理費と修繕積立金の区分管理

管理費と修繕積立金の管理については、約 9 割が「明確に区分している」(90.2%) としており、「通常時は区分しているが、費用が不足した場合は相互に融通している」(6.5%) 管理組合等はわずかであった。

「明確に区分している」割合は、全国調査 (H30 年度) (88.0%) を 2 ポイント程度上回る。

なお、「費用が不足した場合は相互に融通」との回答について、管理戸数別にみると、「20 戸以下」の小規模マンションと「201 戸以上」の大規模マンションでともに 1 割以上となっているが、完成年次別にみると、いずれの年次でも 1 割未満となっており差異はない。



上：管理組合数 下：構成比

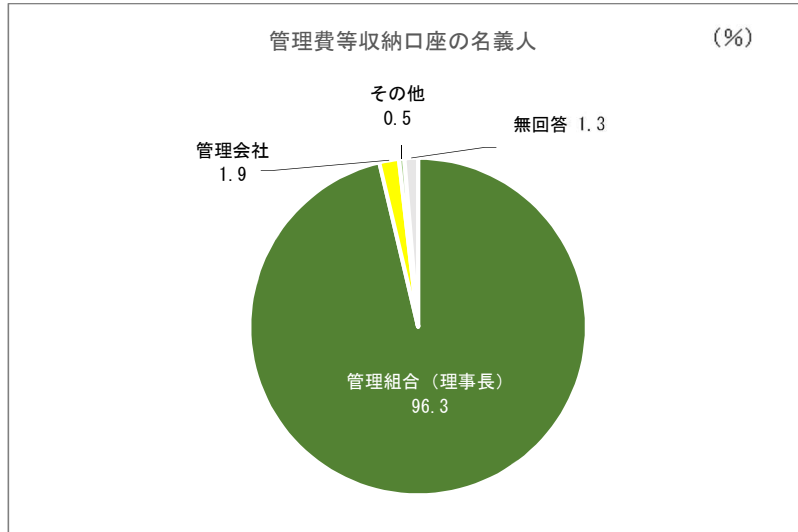
	回答組合数 (実数/比率%)	区分管理					
		明確に区分している	通常時は区分しているが、費用が不足した場合は相互に融通している	区分はしていない	その他	無回答	
平成30年度 (国交省)	1,663 100.0	1,463 88.0	-	18 1.1	73 4.4	109 6.6	
全体	833 100.0	751 90.2	54 6.5	9 1.1	2 0.2	17 2.0	
総管理戸数	20戸以下	73 100.0	58 79.5	9 12.3	5 6.8	0 0.0	1 1.4
	21～40戸	267 100.0	235 88.0	22 8.2	4 1.5	0 0.0	6 2.2
	41～60戸	211 100.0	193 91.5	8 3.8	0 0.0	2 0.9	8 3.8
	61～80戸	99 100.0	92 92.9	7 7.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	81～100戸	60 100.0	58 96.7	1 1.7	0 0.0	0 0.0	1 1.7
	101～150戸	77 100.0	74 96.1	3 3.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	151～200戸	26 100.0	23 88.5	2 7.7	0 0.0	0 0.0	1 3.8
	201戸以上	20 100.0	18 90.0	2 10.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	90 100.0	80 88.9	6 6.7	1 1.1	0 0.0	3 3.3
	昭和51～昭和55年	119 100.0	107 89.9	9 7.6	1 0.8	1 0.8	1 0.8
	昭和56～昭和60年	182 100.0	160 87.9	14 7.7	5 2.7	0 0.0	3 1.6
	昭和61～平成2年	200 100.0	183 91.5	12 6.0	0 0.0	1 0.5	4 2.0
	平成3～平成7年	242 100.0	221 91.3	13 5.4	2 0.8	0 0.0	6 2.5

(3) 管理費等の収納口座

①管理費等の収納口座の名義人

管理費等の収納口座の名義人については、ほとんどの管理組合が「管理組合（理事長）」(96.3%)としており、「管理会社」(1.9%)はわずかであった。

完成年次別、総管理戸数別にみても、いずれも「管理組合（理事長）」が圧倒的に多くなっている。



上：管理組合数 下：構成比

		(実数/比率%)	回答 組合数	管理組合 (理事長)	管理会社	その他	無回答
全体			848 100.0	817 96.3	16 1.9	4 0.5	11 1.3
総 管 理 戸 数	20戸以下		77 100.0	72 93.5	1 1.3	2 2.6	2 2.6
	21～40戸		271 100.0	265 97.8	3 1.1	1 0.4	2 0.7
	41～60戸		214 100.0	205 95.8	6 2.8	0 0.0	3 1.4
	61～80戸		102 100.0	99 97.1	3 2.9	0 0.0	0 0.0
	81～100戸		60 100.0	58 96.7	0 0.0	0 0.0	2 3.3
	101～150戸		78 100.0	73 93.6	3 3.8	1 1.3	1 1.3
	151～200戸		26 100.0	25 96.2	0 0.0	0 0.0	1 3.8
	201戸以上		20 100.0	20 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
完 成 年 次	昭和50年以前		92 100.0	89 96.7	2 2.2	0 0.0	1 1.1
	昭和51～昭和55年		120 100.0	116 96.7	0 0.0	3 2.5	1 0.8
	昭和56～昭和60年		185 100.0	177 95.7	3 1.6	1 0.5	4 2.2
	昭和61～平成2年		204 100.0	197 96.6	5 2.5	0 0.0	2 1.0
	平成3～平成7年		247 100.0	238 96.4	6 2.4	0 0.0	3 1.2

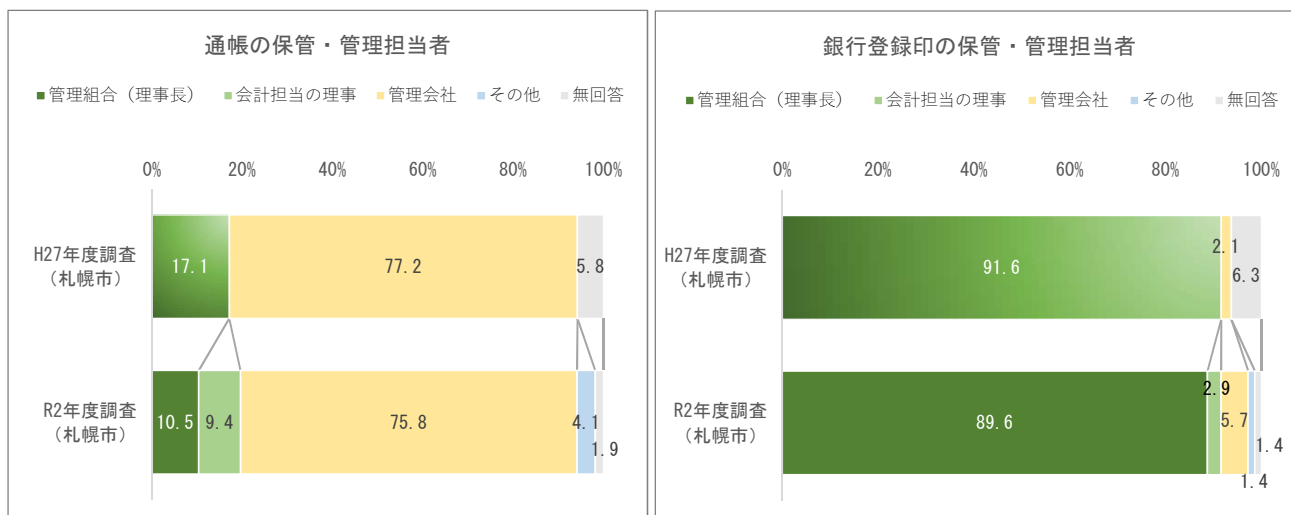
3. 調査結果の分析

②通帳及び銀行登録印の保管・管理担当者

管理費等の収納口座の《通帳》を実際に保管・管理しているのは「管理会社」(75.8%)が最も多く、「管理組合(理事長)」(10.5%)、「会計担当理事」(9.4%)は少数である。

一方、《銀行登録印》については、約9割が「管理組合(理事長)」(89.6%)としており、通帳と印鑑の分離管理を行っている管理組合が多いことがわかる。

なお、《通帳》については「管理会社」が、《銀行登録印》については「管理組合(理事長)」が保管・管理する傾向は、前回調査(平成27年度)から変わっていない。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	通帳					銀行登録印					
		管理組合(理事長)	会計担当の理事	管理会社	その他	無回答	管理組合(理事長)	会計担当の理事	管理会社	その他	無回答	
平成27年度	381 100.0	65 17.1	89	294 77.2	-	22 5.8	349 91.6	25	8 2.1	-	24 6.3	
全体	848 100.0	89 10.5	80 9.4	643 75.8	35 4.1	16 1.9	760 89.6	25 2.9	48 5.7	12 1.4	12 1.4	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	11 14.3	7 9.1	56 72.7	1 1.3	2 2.6	65 84.4	4 5.2	5 6.5	1 1.3	2 2.6
	21~40戸	271 100.0	31 11.4	27 10.0	201 74.2	10 3.7	5 1.8	243 89.7	8 3.0	17 6.3	3 1.1	3 1.1
	41~60戸	214 100.0	25 11.7	23 10.7	158 73.8	16 7.5	2 0.9	194 90.7	5 2.3	12 5.6	4 1.9	2 0.9
	61~80戸	102 100.0	4 3.9	7 6.9	86 84.3	3 2.9	2 2.0	94 92.2	2 2.0	7 6.9	0 0.0	1 1.0
	81~100戸	60 100.0	3 5.0	6 10.0	49 81.7	0 0.0	2 3.3	51 85.0	3 5.0	3 5.0	1 1.7	2 3.3
	101~150戸	78 100.0	9 11.5	8 10.3	59 75.6	3 3.8	1 1.3	72 92.3	2 2.6	2 2.6	2 2.6	1 1.3
	151~200戸	26 100.0	2 7.7	0 0.0	21 80.8	1 3.8	2 7.7	22 84.6	0 0.0	2 7.7	1 3.8	1 3.8
	201戸以上	20 100.0	4 20.0	2 10.0	13 65.0	1 5.0	0 0.0	19 95.0	1 5.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	10 10.9	18 19.6	63 68.5	5 5.4	0 0.0	80 87.0	7 7.6	5 5.4	0 0.0	1 1.1
	昭和51~昭和55年	120 100.0	19 15.8	20 16.7	69 57.5	11 9.2	3 2.5	109 90.8	5 4.2	1 0.8	4 3.3	1 0.8
	昭和56~昭和60年	185 100.0	18 9.7	15 8.1	142 76.8	7 3.8	4 2.2	168 90.8	3 1.6	14 7.6	0 0.0	3 1.6
	昭和61~平成2年	204 100.0	24 11.8	14 6.9	157 77.0	8 3.9	5 2.5	188 92.2	3 1.5	12 5.9	0 0.0	3 1.5
	平成3~平成7年	247 100.0	18 7.3	13 5.3	212 85.8	4 1.6	4 1.6	215 87.0	7 2.8	16 6.5	8 3.2	4 1.6

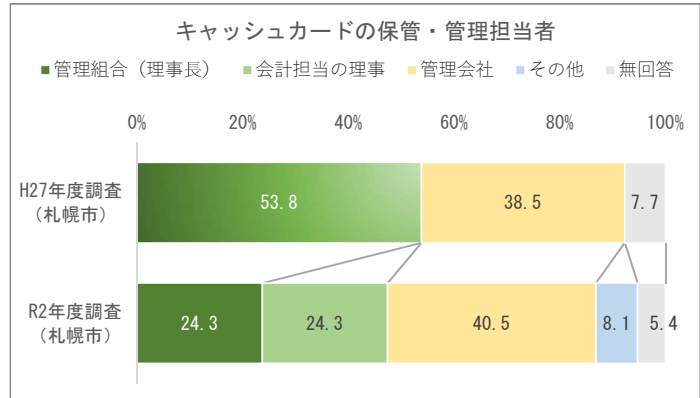
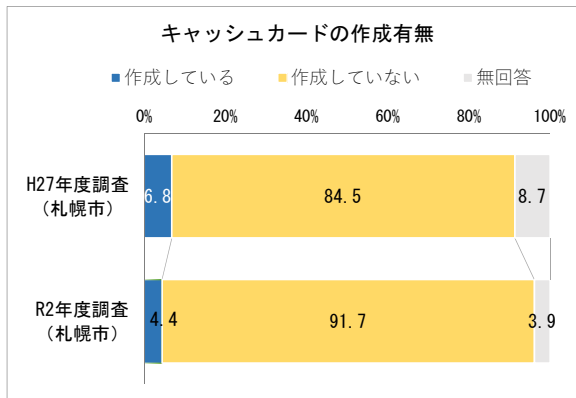
3. 調査結果の分析

③キャッシュカード作成有無など

管理費等収納口座のキャッシュカードについて、約9割の管理組合等が「作成していない」(91.7%)とした一方、わずかではあるが、「作成している」(4.4%)とした管理組合等もあった。

キャッシュカード作成率は、前回調査(平成27年度)(6.8%)からわずかではあるが減少している。

なお、キャッシュカードを作成していると回答した37管理組合等に、その保管・管理担当者についてたずねたところ、管理組合(「管理組合(理事長)」・「会計担当の理事」(ともに24.3%、あわせて48.6%))との回答が半数近くに上り、管理会社の40.5%をわずかに上回った。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	作成している	（「作成している」組合数を母数にした内訳）					作成していない	無回答	
			キャッシュカードの保管・管理管理者							
			管理組合(理事長)	会計担当の理事	管理会社	その他	無回答			
平成27年度	381 100.0	26 6.8	14 53.8	10 38.5	-	2 7.7	322 84.5	33 8.7		
全体	848 100.0	37 4.4	9 24.3	9 24.3	15 40.5	3 8.1	2 5.4	778 91.7	33 3.9	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	8 10.4	2 25.0	2 25.0	2 25.0	0 0.0	2 25.0	66 85.7	3 3.9
	21～40戸	271 100.0	17 6.3	5 29.4	3 17.6	7 41.2	2 11.8	0 0.0	238 87.8	16 5.9
	41～60戸	214 100.0	3 1.4	0 0.0	2 66.7	2 66.7	0 0.0	0 0.0	203 94.9	8 3.7
	61～80戸	102 100.0	1 1.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	98 96.1	3 2.9
	81～100戸	60 100.0	2 3.3	0 0.0	0 0.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	58 96.7	0 0.0
	101～150戸	78 100.0	4 5.1	1 25.0	1 25.0	2 50.0	0 0.0	0 0.0	72 92.3	2 2.6
	151～200戸	26 100.0	1 3.8	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	24 92.3	1 3.8
	201戸以上	20 100.0	1 5.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	19 95.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	6 6.5	1 16.7	2 33.3	1 16.7	2 33.3	1 16.7	84 91.3	2 2.2
	昭和51～昭和55年	120 100.0	7 5.8	3 42.9	2 28.6	2 28.6	0 0.0	0 0.0	107 89.2	6 5.0
	昭和56～昭和60年	185 100.0	9 4.9	1 11.1	4 44.4	3 33.3	1 11.1	0 0.0	172 93.0	4 2.2
	昭和61～平成2年	204 100.0	6 2.9	1 16.7	1 16.7	4 66.7	0 0.0	0 0.0	188 92.2	10 4.9
	平成3～平成7年	247 100.0	9 3.6	3 33.3	0 0.0	5 55.6	0 0.0	1 11.1	227 91.9	11 4.5

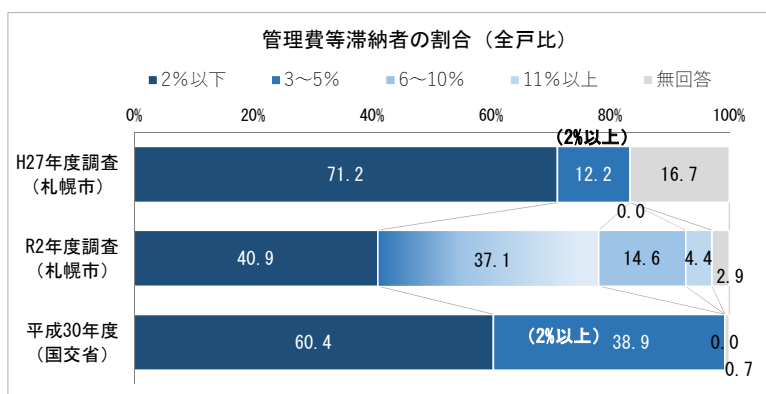
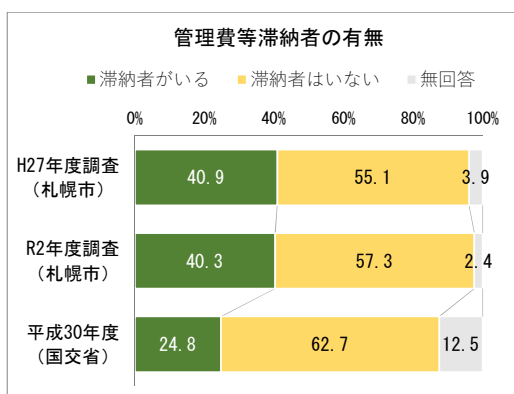
(4) 管理費等の滞納状況

①滞納者の有無・滞納者がいる住戸の割合

回答が得られた848管理組合等のうち、管理費等について「滞納者がいる」(40.3%)とした管理組合等は約4割にのぼった。「滞納者がいる」割合は前回調査(平成27年度)(40.9%)とほぼ同水準で推移しており、全国調査(H30年度)(24.8%)と比べると約1.6倍とかなり多くなっている。

なお、「滞納者がいる」割合は、総管理戸数が多いマンションほど、また、完成年次が古いマンションほど多くなっている。

全管理戸数に占める管理費等の滞納者がいる住戸の割合は「2%以下」(40.9%)が最も多く、「3~5%」(37.1%)がこれに続く。平均滞納戸数率は3.8%で、この割合は総管理戸数が少ないマンションほど、また完成年次が古いマンションほど多くなっており、特に、「20戸以下」の小規模マンションでは、平均滞納戸数率が7.5%となっている。



上：管理組合数 下：構成比

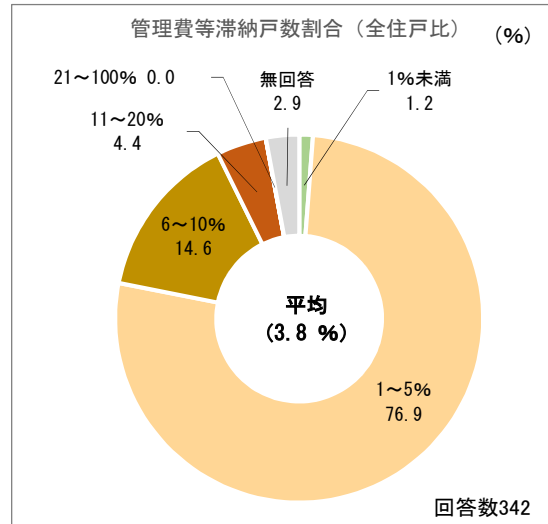
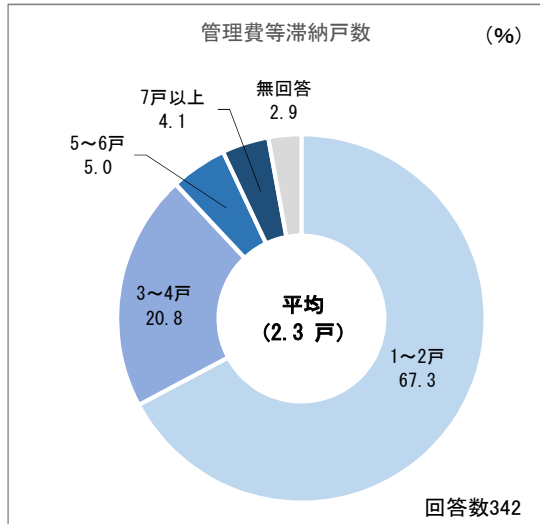
(実数/比率%)	回答組合数	滞納者がいる	('滞納者がいる'組合数を母数にした内訳)					平均(%)	滞納者がいない	無回答
			滞納者の割合(全戸数比)							
			2%以下	3~5%	6~10%	11%以上	無回答			
平成27年度	381	156	111	19	26	-	210	15		
	100.0	40.9	71.2	12.2	16.7		55.1	3.9		
平成30年度(国交省)	1,688	419	253	163	3	-	1,058	211		
	100.0	24.8	60.4	38.9	0.7		62.7	12.5		
全体	848	342	140	127	50	15	10	486	10	
	100.0	40.3	40.9	37.1	14.6	4.4	2.9	57.3	2.9	
総管理戸数	20戸以下	77	13	0	2	8	3	0	62	0
		100.0	16.9	0.0	15.4	61.5	23.1	0.0	80.5	0.0
	21~40戸	271	80	0	55	18	5	2	185	2
		100.0	29.5	0.0	68.8	22.5	6.3	2.5	68.3	2.5
	41~60戸	214	85	41	27	11	4	2	124	2
		100.0	39.7	48.2	31.8	12.9	4.7	2.4	57.9	2.4
	61~80戸	102	44	18	16	5	2	3	55	3
		100.0	43.1	40.9	36.4	11.4	4.5	6.8	53.9	6.8
	81~100戸	60	36	20	13	3	0	0	23	0
	100.0	60.0	55.6	36.1	8.3	0.0	0.0	38.3	0.0	
101~150戸	78	47	33	9	4	0	1	30	1	
	100.0	60.3	70.2	19.1	8.5	0.0	2.1	38.5	2.1	
151~200戸	26	21	14	3	1	1	2	4	2	
	100.0	80.8	66.7	14.3	4.8	4.8	9.5	15.4	9.5	
201戸以上	20	16	14	2	0	0	0	3	0	
	100.0	80.0	87.5	12.5	0.0	0.0	0.0	15.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	58	21	21	8	5	3	34	3
		100.0	63.0	36.2	36.2	13.8	8.6	5.2	37.0	5.2
	昭和51~昭和55年	120	55	23	17	13	2	0	62	0
		100.0	45.8	41.8	30.9	23.6	3.6	0.0	51.7	0.0
	昭和56~昭和60年	185	81	36	31	6	3	5	101	5
	100.0	43.8	44.4	38.3	7.4	3.7	6.2	54.6	6.2	
昭和61~平成2年	204	68	27	28	13	0	0	129	0	
	100.0	33.3	39.7	41.2	19.1	0.0	0.0	63.2	0.0	
平成3~平成7年	247	80	33	30	10	5	2	160	2	
	100.0	32.4	41.3	37.5	12.5	6.3	2.5	64.8	2.5	

3. 調査結果の分析

②滞納者がいる住戸数

滞納者がいる住戸について戸数で見ると、7割近くのマンションでは「1～2戸」(67.3%)に留まるが、5戸以上のマンション(「5～6戸」(5.0%)、「7戸以上」(4.1%))も1割程度みられる。

滞納者がいる住戸の平均戸数は2.3戸である。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	1～2戸	3～4戸	5～6戸	7戸以上	無回答	平均(戸)	全住戸比平均(%)
全体		342	230	71	17	14	10	2.3	3.8
総管理戸数	20戸以下	13	13	0	0	0	0	1.3	7.5
	21～40戸	80	65	11	2	0	2	1.6	5.2
	41～60戸	85	64	14	2	3	2	2.1	4.1
	61～80戸	44	25	12	2	2	3	2.6	3.7
	81～100戸	36	20	12	3	1	0	2.5	2.7
	101～150戸	47	28	9	5	4	1	2.9	2.5
	151～200戸	21	8	7	1	3	2	4.4	2.7
	201戸以上	16	7	6	2	1	0	3.0	1.1
	昭和50年以前	58	33	14	4	4	3	2.9	4.5
昭和51～昭和55年	55	35	15	4	1	0	2.3	3.9	
昭和56～昭和60年	81	54	14	4	4	5	2.4	3.4	
昭和61～平成2年	68	54	12	2	0	0	1.8	3.8	
平成3～平成7年	80	54	16	3	5	2	2.5	3.8	

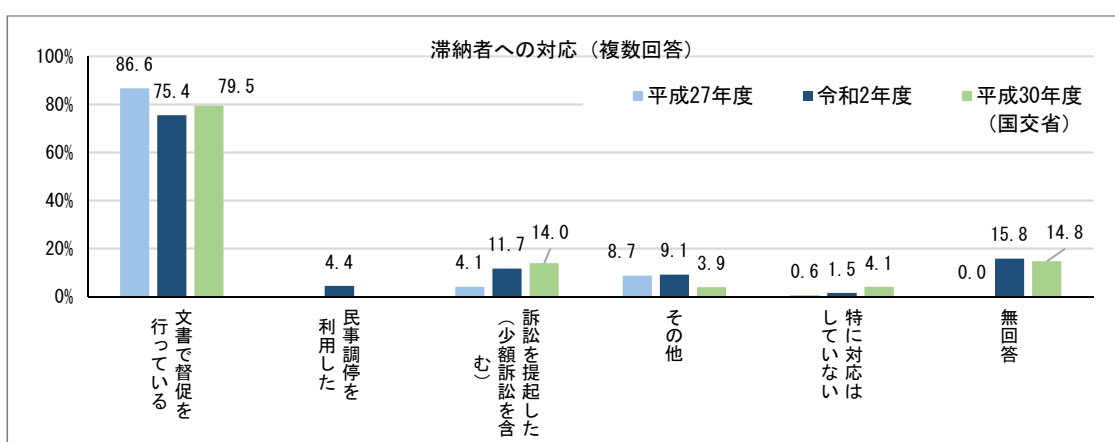
3. 調査結果の分析

③滞納者への対応

管理費等の滞納者への対応については、「文書で督促を行っている」（75.4%）との回答が最も多く、「訴訟を提起した（少額訴訟を含む）」（11.7%）や「民事調停を利用した」（4.4%）などの法的な対応をとったとする回答もあわせて約16%あった。

「文書による督促」を行ったとする割合が、前回調査(平成27年度)（86.6%）より11ポイント程度減少した一方で、「訴訟を提起した」や「民事調停を利用」などの法的手段をとったとする割合は、前回調査(平成27年度)（4.1%）と比較すると4倍に増えている。

「訴訟を提起」や「民事調停を利用」などの法的手段をとったとする割合については、総管理戸数別にみると、「41～60戸」（計25.9%）や「201戸以上」（計25.1%）のマンションで多くなっており、完成年次別にみると、完成年次が昭和50年以前のマンションで（計32.7%）多くなっている。



上：管理組合数 下：構成比

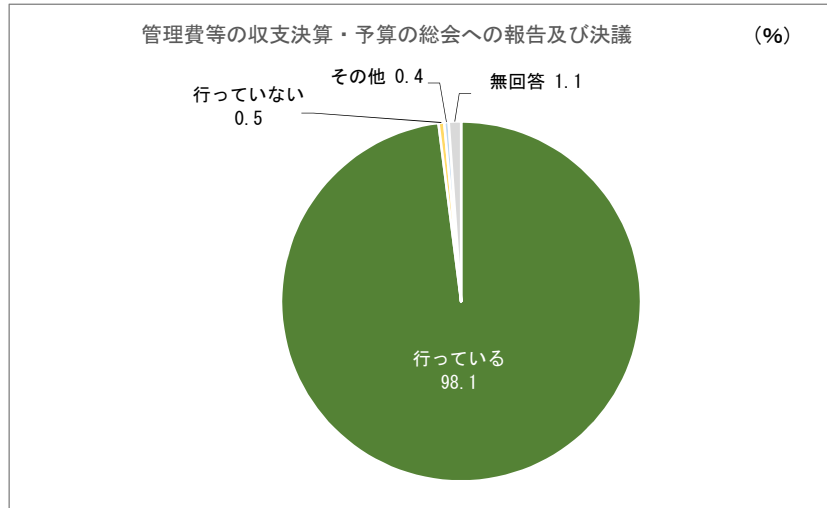
(実数/比率%)		回答組合数	文書で督促を行っている	民事調停を利用した	訴訟を提起した（少額訴訟を含む）	その他	特に対応していない	無回答
平成27年度		172 100.0	149 86.6	7 4.1	40 11.7	15 8.7	1 0.6	0 0.0
平成30年度（国土交通省）		1,504 100.0	1,196 79.5	210 14.0	40 11.7	59 3.9	61 4.1	222 14.8
全体		342 100.0	258 75.4	15 4.4	40 11.7	31 9.1	5 1.5	54 15.8
総管理戸数	20戸以下	13 100.0	9 69.2	0 0.0	0 0.0	3 23.1	1 7.7	2 15.4
	21～40戸	80 100.0	54 67.5	0 0.0	4 5.0	6 7.5	1 1.3	19 23.8
	41～60戸	85 100.0	58 68.2	6 7.1	16 18.8	5 5.9	2 2.4	16 18.8
	61～80戸	44 100.0	35 79.5	2 4.5	3 6.8	5 11.4	1 2.3	6 13.6
	81～100戸	36 100.0	32 88.9	3 8.3	5 13.9	3 8.3	0 0.0	4 11.1
	101～150戸	47 100.0	38 80.9	2 4.3	6 12.8	6 12.8	0 0.0	7 14.9
	151～200戸	21 100.0	18 85.7	1 4.8	3 14.3	2 9.5	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	16 100.0	14 87.5	1 6.3	3 18.8	1 6.3	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	58 100.0	44 75.9	6 10.3	13 22.4	6 10.3	0 0.0	6 10.3
	昭和51～昭和55年	55 100.0	42 76.4	2 3.6	9 16.4	6 10.9	0 0.0	7 12.7
	昭和56～昭和60年	81 100.0	63 77.8	4 4.9	7 8.6	5 6.2	0 0.0	16 19.8
	昭和61～平成2年	68 100.0	50 73.5	1 1.5	4 5.9	6 8.8	2 2.9	11 16.2
	平成3～平成7年	80 100.0	59 73.8	2 2.5	7 8.8	8 10.0	3 3.8	14 17.5

3. 調査結果の分析

(5) 管理費等の収支決算・予算の総会への報告及び決議

管理費等の収支決算・予算の総会への報告及び決議については、ほとんどの管理組合等が「行っている」(98.1%)と回答している。

なお、総管理戸数別や完成年次による差異はなく、全体的に高い割合で管理費等の収支決算・予算の総会への報告及び決議が行われている。



上：管理組合数 下：構成比

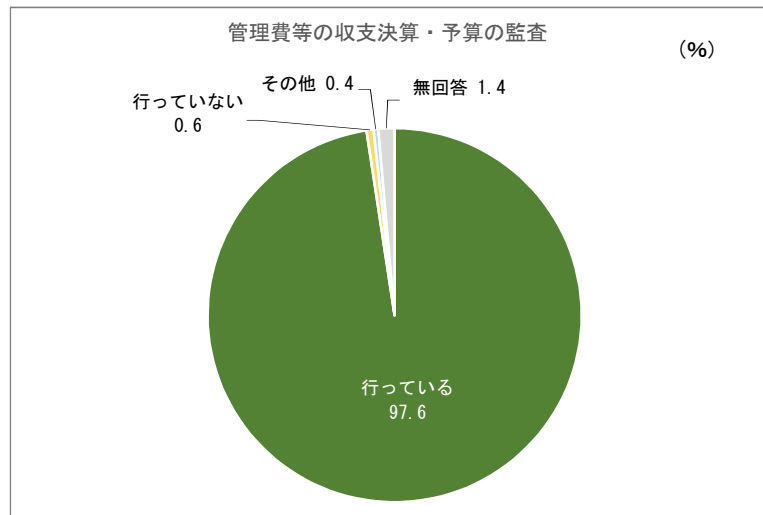
(実数/比率%)		回答 組合数	行っ て い る	行っ て い な い	そ の 他	無 回 答
全体		848 100.0	832 98.1	4 0.5	3 0.4	9 1.1
総 管 理 戸 数	20戸以下	77 100.0	73 94.8	0 0.0	2 2.6	2 2.6
	21～40戸	271 100.0	265 97.8	3 1.1	0 0.0	3 1.1
	41～60戸	214 100.0	212 99.1	0 0.0	1 0.5	1 0.5
	61～80戸	102 100.0	100 98.0	1 1.0	0 0.0	1 1.0
	81～100戸	60 100.0	59 98.3	0 0.0	0 0.0	1 1.7
	101～150戸	78 100.0	77 98.7	0 0.0	0 0.0	1 1.3
	151～200戸	26 100.0	26 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	20 100.0	20 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	完 成 年 次	昭和50年以前	92 100.0	87 94.6	2 2.2	1 1.1
昭和51～昭和55年		120 100.0	117 97.5	2 1.7	1 0.8	0 0.0
昭和56～昭和60年		185 100.0	183 98.9	0 0.0	1 0.5	1 0.5
昭和61～平成2年		204 100.0	201 98.5	0 0.0	0 0.0	3 1.5
平成3～平成7年		247 100.0	244 98.8	0 0.0	0 0.0	3 1.2

3. 調査結果の分析

(6) 管理費等の収支決算・予算の監査

管理費等の収支決算・予算の監査についても、大半の管理組合等が「行っている」(97.6%)と回答している。この割合は、前回調査(平成27年度)(96.9%)と同程度となっている。

なお、前頁の総会への報告及び決議と同じく、総管理戸数別や完成年次による差異はなく、全体的に高い割合で管理費等の収支決算・予算の監査が行われている。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答 組合数	行っ てい る	行っ て い ない	そ の 他	無 回 答
平成27年度		381 100.0	369 96.9	4 1.0		8 2.1
平成30年度(国交省)		1,688 100.0	1,619 95.9	18 1.1		51 3.0
全体		848 100.0	828 97.6	5 0.6	3 0.4	12 1.4
総 管 理 戸 数	20戸以下	77 100.0	71 92.2	2 2.6	1 1.3	3 3.9
	21~40戸	271 100.0	263 97.0	3 1.1	1 0.4	4 1.5
	41~60戸	214 100.0	210 98.1	0 0.0	1 0.5	3 1.4
	61~80戸	102 100.0	102 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	81~100戸	60 100.0	60 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	101~150戸	78 100.0	77 98.7	0 0.0	0 0.0	1 1.3
	151~200戸	26 100.0	25 96.2	0 0.0	0 0.0	1 3.8
	201戸以上	20 100.0	20 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
完 成 年 次	昭和50年以前	92 100.0	87 94.6	2 2.2	1 1.1	2 2.2
	昭和51~昭和55年	120 100.0	117 97.5	0 0.0	1 0.8	2 1.7
	昭和56~昭和60年	185 100.0	184 99.5	1 0.5	0 0.0	0 0.0
	昭和61~平成2年	204 100.0	201 98.5	0 0.0	0 0.0	3 1.5
	平成3~平成7年	247 100.0	239 96.8	2 0.8	1 0.4	5 2.0

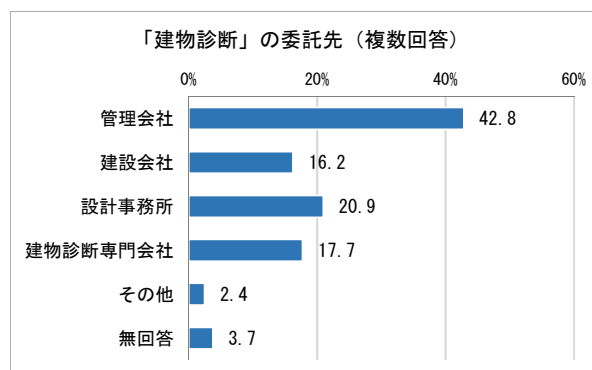
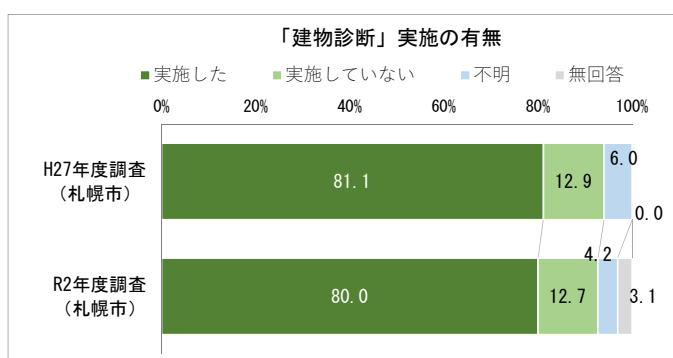
3-8. 建物の維持管理・修繕について

(1) 建物診断の実施と依頼先

建物診断実施については、8割の管理組合が「実施」(80.0%)している。この割合は、前回調査(平成27年度)(81.1%)とほとんど変わらない。建物診断の実施率は、総管理戸数が多いほど高く、完成年次が新しいほど高いという結果となっている。

また、建物診断実施率は全国調査(H30年度)(61.4%)と比べると、かなり高くなっている。

建物診断を実施した(678管理組合)場合の診断委託先は、「管理会社」(42.8%)が最も多く、「設計事務所」(20.9%)が続く。前回調査(平成27年度)と比べると、「管理会社」は約3ポイント増加している一方で、「設計事務所」は10ポイント以上の大幅減となっている。

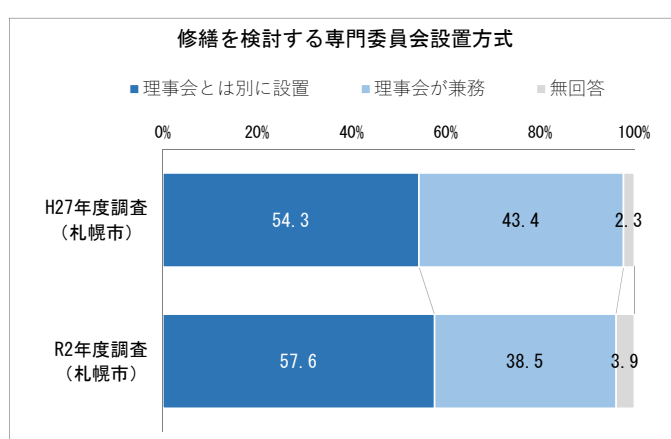
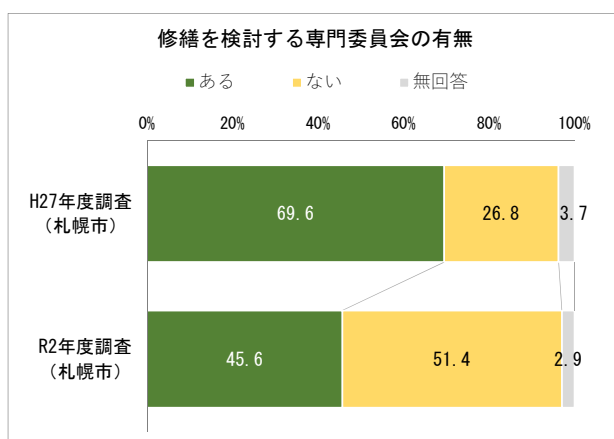


(実数/比率%)	回答組合数	実施した	上: 管理組合数 下: 構成比							実施していない	不明	無回答
			「実施した」組合数を母数にした内訳									
			診断依頼先									
			管理会社	建設会社	設計事務所	建物診断専門会社	その他	無回答				
平成27年度	381	309	122	24	98	32	33	0	49	23	0	
	100.0	81.1	39.5	7.8	31.7	10.4	10.7	0.0	12.9	6.0	0.0	
平成30年度(国交省)	1,688	1,037	557	-	183	134	148	15	651			
	100.0	61.4	53.7	-	17.6	12.9	14.3	1.4	38.6			
全体	848	678	290	110	142	120	16	25	108	36	26	
	100.0	80.0	42.8	16.2	20.9	17.7	2.4	3.7	12.7	4.2	3.1	
総管理戸数	20戸以下	77	52	26	12	7	4	2	3	22	1	2
		100.0	67.5	50.0	23.1	13.5	7.7	3.8	5.8	28.6	1.3	2.6
	21~40戸	271	214	102	35	33	40	7	6	37	14	6
		100.0	79.0	47.7	16.4	15.4	18.7	3.3	2.8	13.7	5.2	2.2
	41~60戸	214	176	80	27	33	30	3	9	17	14	7
		100.0	82.2	45.5	15.3	18.8	17.0	1.7	5.1	7.9	6.5	3.3
	61~80戸	102	80	33	14	13	18	1	2	16	4	2
		100.0	78.4	41.3	17.5	16.3	22.5	1.3	2.5	15.7	3.9	2.0
81~100戸	60	50	18	7	15	10	1	3	7	0	3	
	100.0	83.3	36.0	14.0	30.0	20.0	2.0	6.0	11.7	0.0	5.0	
101~150戸	78	68	18	8	25	16	2	1	6	0	4	
	100.0	87.2	26.5	11.8	36.8	23.5	2.9	1.5	7.7	0.0	5.1	
151~200戸	26	21	7	4	10	0	0	0	2	1	2	
	100.0	80.8	33.3	19.0	47.6	0.0	0.0	0.0	7.7	3.8	7.7	
201戸以上	20	17	6	3	6	2	0	1	1	2	0	
	100.0	85.0	35.3	17.6	35.3	11.8	0.0	5.9	5.0	10.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	71	25	16	16	11	6	0	15	4	2
		100.0	77.2	35.2	22.5	22.5	15.5	8.5	0.0	16.3	4.3	2.2
	昭和51~昭和55年	120	90	29	24	20	16	3	3	23	3	4
		100.0	75.0	32.2	26.7	22.2	17.8	3.3	3.3	19.2	2.5	3.3
	昭和56~昭和60年	185	141	57	27	24	26	2	6	33	8	3
	100.0	76.2	40.4	19.1	17.0	18.4	1.4	4.3	17.8	4.3	1.6	
昭和61~平成2年	204	170	81	22	35	25	3	10	13	10	11	
	100.0	83.3	47.6	12.9	20.6	14.7	1.8	5.9	6.4	4.9	5.4	
平成3~平成7年	247	206	98	21	47	42	2	6	24	11	6	
	100.0	83.4	47.6	10.2	22.8	20.4	1.0	2.9	9.7	4.5	2.4	

(2) 修繕検討にかかる専門委員会の設置

修繕検討にかかる専門委員会については、「ある」(45.6%)よりも、「ない」(51.4%)と回答した管理組合が多くなっている。修繕検討にかかる専門委員会を設置している割合は、前回調査(平成27年度)(69.6%)と比べると、20ポイント以上の大幅減となっている。なお総管理戸数別にみると、総管理戸数が多いマンションほど、修繕検討にかかる専門委員会の設置率が高くなっている。

修繕検討にかかる専門委員会を設置している場合の設置方法については、「理事会とは別に設置」(57.6%)が最も多く、これに「理事会が兼務」(38.5%)が続く。前回調査(平成27年度)と比べると、「理事会と別に設置」は3ポイント以上増えた一方で、「理事会と兼任」は約5ポイント減少している。



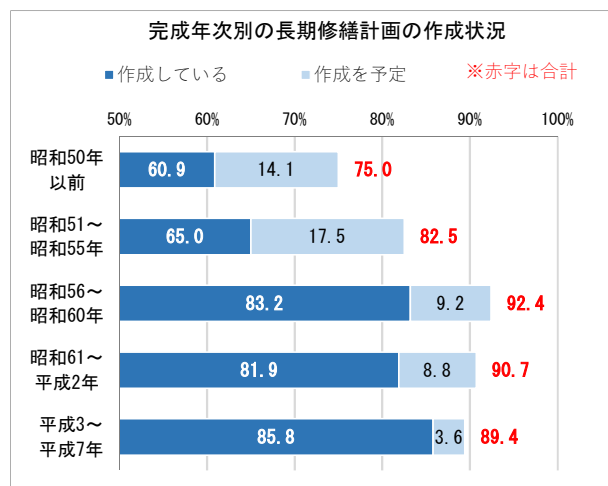
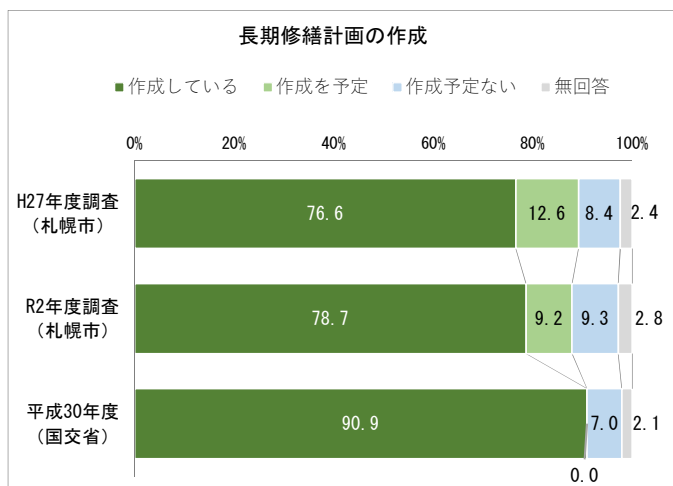
(実数/比率%)	回答組合数	修繕にかかる専門委員会がある	設置方式			修繕にかかる専門委員会はない	無回答	
			("ある"組合数を母数にした内訳)					
			理事会とは別に設置	理事会が兼務	無回答			
平成27年度	381	265	144	115	6	102	14	
	100.0	69.6	54.3	43.4	2.3	26.8	3.7	
全体	848	387	223	149	15	436	25	
	100.0	45.6	57.6	38.5	3.9	51.4	2.9	
総管理戸数	20戸以下	77	18	6	11	1	57	2
		100.0	23.4	33.3	61.1	5.6	74.0	2.6
	21~40戸	271	99	47	49	3	165	7
		100.0	36.5	47.5	49.5	3.0	60.9	2.6
	41~60戸	214	107	65	37	5	101	6
		100.0	50.0	60.7	34.6	4.7	47.2	2.8
	61~80戸	102	51	32	18	1	50	1
		100.0	50.0	62.7	35.3	2.0	49.0	1.0
81~100戸	60	36	18	15	3	22	2	
	100.0	60.0	50.0	41.7	8.3	36.7	3.3	
101~150戸	78	47	31	14	2	26	5	
	100.0	60.3	66.0	29.8	4.3	33.3	6.4	
151~200戸	26	14	9	5	0	11	1	
	100.0	53.8	64.3	35.7	0.0	42.3	3.8	
201戸以上	20	15	15	0	0	4	1	
	100.0	75.0	100.0	0.0	0.0	20.0	5.0	
完成年次	昭和50年以前	92	38	21	15	2	52	2
		100.0	41.3	55.3	39.5	5.3	56.5	2.2
	昭和51~昭和55年	120	55	29	24	2	62	3
		100.0	45.8	52.7	43.6	3.6	51.7	2.5
	昭和56~昭和60年	185	76	43	32	1	102	7
	100.0	41.1	56.6	42.1	1.3	55.1	3.8	
昭和61~平成2年	204	94	53	38	3	102	8	
	100.0	46.1	56.4	40.4	3.2	50.0	3.9	
平成3~平成7年	247	124	77	40	7	118	5	
	100.0	50.2	62.1	32.3	5.6	47.8	2.0	

(3) 長期修繕計画の作成

① 長期修繕計画の作成有無

長期修繕計画を「作成している」(78.7%) 管理組合は8割近くにのぼり、前回調査(平成27年度)時(76.6%)からわずかに増えている。また、「作成を予定」(9.2%)しているとした管理組合が1割弱あった。

長期修繕計画の作成率は、総管理戸数が多いマンションほど高い傾向にあり、「201戸以上」の大規模マンションでは、全てのマンションで長期修繕計画が作成されている。また、完成年次が新しいマンションほど、長期修繕計画の作成率が高くなっている。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	作成している	作成を予定	作成予定ない	無回答
平成27年度		381	292	48	32	9
		100	76.6	12.6	8.4	2.4
平成30年度 (国交省)		1,688	1,534	-	119	35
		100.0	90.9	-	7.0	2.1
全体		848	667	78	79	24
		100.0	78.7	9.2	9.3	2.8
総管理戸数	20戸以下	77	55	7	11	4
		100.0	71.4	9.1	14.3	5.2
	21～40戸	271	205	23	32	11
		100.0	75.6	8.5	11.8	4.1
	41～60戸	214	168	24	19	3
		100.0	78.5	11.2	8.9	1.4
	61～80戸	102	83	9	9	1
		100.0	81.4	8.8	8.8	1.0
81～100戸	60	50	6	3	1	
	100.0	83.3	10.0	5.0	1.7	
101～150戸	78	63	8	4	3	
	100.0	80.8	10.3	5.1	3.8	
151～200戸	26	23	1	1	1	
	100.0	88.5	3.8	3.8	3.8	
201戸以上	20	20	0	0	0	
	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	56	13	22	1
		100.0	60.9	14.1	23.9	1.1
	昭和51～昭和55年	120	78	21	18	3
		100.0	65.0	17.5	15.0	2.5
	昭和56～昭和60年	185	154	17	10	4
	100.0	83.2	9.2	5.4	2.2	
昭和61～平成2年	204	167	18	9	10	
	100.0	81.9	8.8	4.4	4.9	
平成3～平成7年	247	212	9	20	6	
	100.0	85.8	3.6	8.1	2.4	

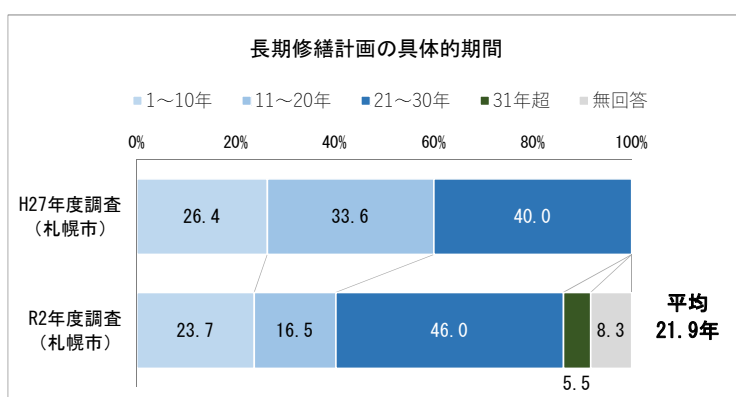
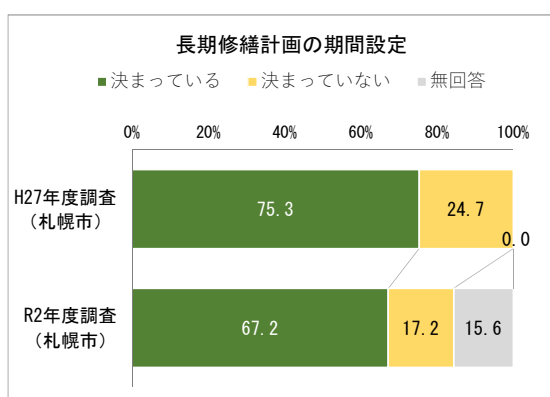
3. 調査結果の分析

②長期修繕計画の計画期間

長期修繕計画を作成している 667 管理組合では、長期修繕計画の期間が「決まっている」(67.2%) のは 2/3 超で、2 割弱は「決まっていない」(17.2%) としている。「決まっている」割合は前回調査(平成 27 年度)より約 8 ポイント減少している。

「決まっている」場合の計画期間については、「21 年～30 年」(46.0%) が最も多く、次いで「1～10 年」(23.7%)、「11～20 年」(16.5%) となっている。前回調査(平成 27 年度)と比べると、「21～30 年」が 6 ポイント増加した一方で、「11～20 年」は 17 ポイント以上大幅に減少しており、全体的に長期修繕計画の計画期間が長くなる傾向にあることがわかる。

平均計画期間は 21.9 年間で、総管理戸数別にみると、「81～100 戸」のマンションでは平均計画期間が 25.5 年間と最も計画期間が長くなっている。また、完成年次別にみると、完成年次が「平成 3～7 年」のマンションでは平均計画期間が 23.8 年間となっている。



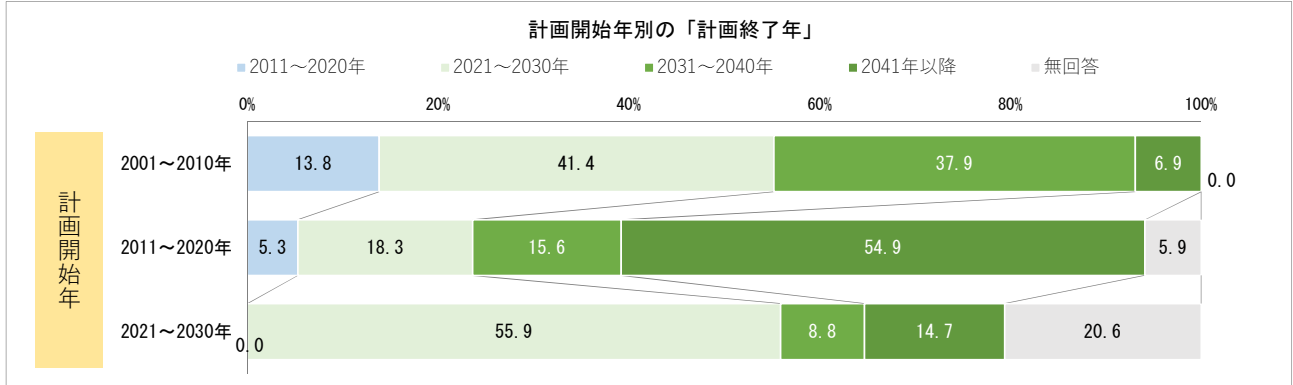
上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	決まっている	('決まっている' 組合数を母数にした内訳)							平均(年間)	決まっていない	無回答		
			計画期間						平均(年間)					
			1～10年	11～20年	21～30年	31～50年	51年以上	無回答						
平成27年度	292	220	58	74	88	-	-	-	-	-	72	24.7		
全体	667	448	106	74	206	19	6	37	21.9	115	104	17.2	15.6	
総管理戸数	20戸以下	55	37	7	5	17	3	0	5	23.1	13	5	23.6	9.1
	21～40戸	205	138	39	18	62	6	3	10	21.4	39	28	19.0	13.7
	41～60戸	168	111	25	21	48	6	0	11	21.3	27	30	16.1	17.9
	61～80戸	83	57	14	9	28	2	1	3	22.5	13	13	15.7	15.7
	81～100戸	50	35	3	8	21	0	1	2	25.5	5	10	10.0	20.0
	101～150戸	63	39	10	7	17	2	0	3	20.7	12	12	19.0	19.0
	151～200戸	23	15	4	4	4	0	1	2	20.5	5	3	21.7	13.0
	201戸以上	20	16	4	2	9	0	0	1	20.9	1	3	5.0	15.0
	完成年次	昭和50年以前	56	32	12	6	11	2	0	1	18.5	12	12	21.4
昭和51～昭和55年		78	49	14	10	19	1	3	2	21.6	18	11	23.1	14.1
昭和56～昭和60年		154	107	26	23	46	1	2	9	20.9	22	25	14.3	16.2
昭和61～平成2年		167	125	29	20	63	3	1	9	21.7	20	22	12.0	13.2
平成3～平成7年		212	135	25	15	67	12	0	16	23.8	43	34	20.3	16.0

3. 調査結果の分析

③長期修繕計画の最新の計画期間

長期修繕計画の最新の計画期間について、計画開始年と計画終了年の関係は、下図の通りであるが、これからスタートする2021～2030年開始の計画に限ると、計画終了年は半数が「2021～2030年」(55.9%)であり、次いで「2031～2040年」(8.8%)、「2041年以降」(14.7%)となっている。



		最新計画の終了年						
		回答組合数 (%)	2001～2010年	2011～2020年	2021～2030年	2031～2040年	2041年以降	無回答
全体		667	0.1	3.3	14.7	10.6	29.1	42.1
の最新開始計画年	2000年以前	10	10.0	0.0	30.0	40.0	0.0	20.0
	2001～2010年	29	0.0	13.8	41.4	37.9	6.9	0.0
	2011～2020年	339	0.0	5.3	18.3	15.6	54.9	5.9
	2021～2030年	34	0.0	0.0	55.9	8.8	14.7	20.6
	2031年以降	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	無回答	255	0.0	0.0	0.8	0.0	0.4	98.8

上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	最新計画の開始年							最新計画の終了年					
		2000年以前	2001～2010年	2011～2020年	2021～2030年	2031～2040年	2041年以降	無回答	2001～2010年	2011～2020年	2021～2030年	2031～2040年	2041年以降	無回答
全体	667	10	29	339	34	0	0	255	1	22	98	71	194	281
	100.0	1.5	4.3	50.8	5.1	0.0	0.0	38.2	0.1	3.3	14.7	10.6	29.1	42.1
総管理戸数	20戸以下	55	1	4	30	0	0	20	0	2	6	10	15	22
		100.0	1.8	7.3	54.5	0.0	0.0	36.4	0.0	3.6	10.9	18.2	27.3	40.0
	21～40戸	205	1	9	97	8	0	0	90	1	7	29	16	55
		100.0	0.5	4.4	47.3	3.9	0.0	0.0	43.9	0.5	3.4	14.1	7.8	26.8
	41～60戸	168	3	6	74	8	0	0	77	0	5	21	17	41
		100.0	1.8	3.6	44.0	4.8	0.0	0.0	45.8	0.0	3.0	12.5	10.1	24.4
	61～80戸	83	1	2	47	6	0	0	27	0	2	9	8	31
		100.0	1.2	2.4	56.6	7.2	0.0	0.0	32.5	0.0	2.4	10.8	9.6	37.3
	81～100戸	50	1	3	30	2	0	0	14	0	1	6	7	20
	100.0	2.0	6.0	60.0	4.0	0.0	0.0	28.0	0.0	2.0	12.0	14.0	40.0	
101～150戸	63	2	4	33	8	0	0	16	0	2	17	7	19	
	100.0	3.2	6.3	52.4	12.7	0.0	0.0	25.4	0.0	3.2	27.0	11.1	30.2	
151～200戸	23	0	0	15	0	0	0	8	0	2	3	3	7	
	100.0	0.0	0.0	65.2	0.0	0.0	0.0	34.8	0.0	8.7	13.0	13.0	30.4	
201戸以上	20	1	1	13	2	0	0	3	0	1	7	3	6	
	100.0	5.0	5.0	65.0	10.0	0.0	0.0	15.0	0.0	5.0	35.0	15.0	30.0	
完成年次	昭和50年以前	56	0	4	29	4	0	0	19	0	3	14	8	11
		100.0	0.0	7.1	51.8	7.1	0.0	0.0	33.9	0.0	5.4	25.0	14.3	19.6
	昭和51～昭和55年	78	2	4	40	4	0	0	28	0	2	10	11	22
		100.0	2.6	5.1	51.3	5.1	0.0	0.0	35.9	0.0	2.6	12.8	14.1	28.2
	昭和56～昭和60年	154	1	9	72	10	0	0	62	0	6	23	11	43
	100.0	0.6	5.8	46.8	6.5	0.0	0.0	40.3	0.0	3.9	14.9	7.1	27.9	
昭和61～平成2年	167	4	3	95	5	0	0	60	1	7	23	18	55	
	100.0	2.4	1.8	56.9	3.0	0.0	0.0	35.9	0.6	4.2	13.8	10.8	32.9	
平成3～平成7年	212	3	9	103	11	0	0	86	0	4	28	23	63	
	100.0	1.4	4.2	48.6	5.2	0.0	0.0	40.6	0.0	1.9	13.2	10.8	29.7	

3. 調査結果の分析

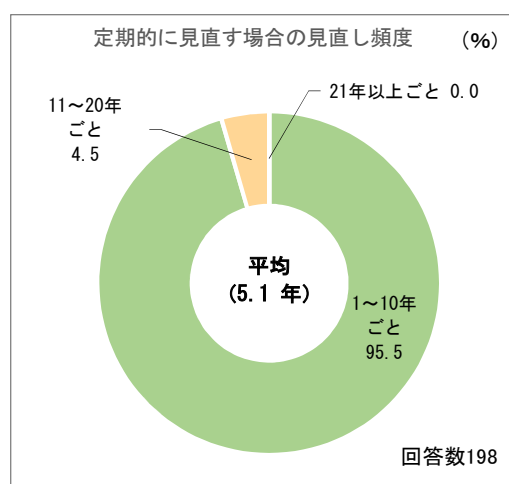
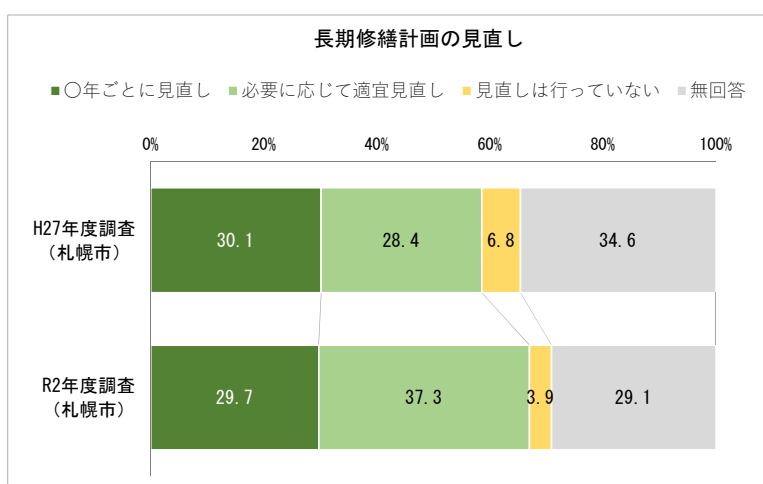
④長期修繕計画の見直し状況

長期修繕計画の見直しについては、「〇年ごとに見直し」（＝定期的に見直し）（29.7％）は約3割で、「必要に応じて適宜見直し」（37.3％）と回答した管理組合の方が多くなっている。なお、「見直しは行っていない」（3.9％）との回答はわずかであった。

『定期的に見直している』割合は前回調査（平成27年度）（30.1％）とほぼ同水準であるが、「必要に応じて適宜見直し」は前回調査（平成27年度）（28.4％）から9ポイント近く増加している。

総管理戸数別にみると、規模の大きなマンションほど『定期的に見直している』が、小さいマンションほど「必要に応じて適宜見直し」の割合が大きくなっている。

「〇年ごとに見直し」を行っている場合の平均見直し頻度は平均5.1年となっており、総管理戸数別にみると、規模の大きい「201戸以上」（平均7.0年）のマンションを除き、200戸以下の規模のマンションでは、いずれも平均5年前後となっている。



(実数／比率%)	回答組合数	〇年ごとに見直しを行っている	見直しまでの期間				平均(年)	必要に応じて適宜見直しを行っている / 見直しは行っていない / 無回答		
			1～10年	11～20年	21年以上	必要に応じて適宜見直しを行っている		見直しは行っていない	無回答	
			上：管理組合数 下：構成比							
平成27年度	292	88	69	16	3	-	83	20	101	
	100.0	30.1	78.4	18.2	3.4		28.4	6.8	34.6	
全体	667	198	189	9	0	5.1	249	26	194	
	100.0	29.7	95.5	4.5	0.0		37.3	3.9	29.1	
総管理戸数	20戸以下	55	10	10	0	0	5.1	25	3	17
		100.0	18.2	100.0	0.0	0.0		45.5	5.5	30.9
	21～40戸	205	60	59	1	0	4.9	73	8	64
		100.0	29.3	98.3	1.7	0.0		35.6	3.9	31.2
	41～60戸	168	42	38	4	0	5.3	64	6	56
		100.0	25.0	90.5	9.5	0.0		38.1	3.6	33.3
	61～80戸	83	28	28	0	0	5.0	30	3	22
		100.0	33.7	100.0	0.0	0.0		36.1	3.6	26.5
81～100戸	50	16	16	0	0	4.8	20	3	11	
	100.0	32.0	100.0	0.0	0.0		40.0	6.0	22.0	
101～150戸	63	23	21	2	0	4.8	24	2	14	
	100.0	36.5	91.3	8.7	0.0		38.1	3.2	22.2	
151～200戸	23	9	9	0	0	5.0	7	0	7	
	100.0	39.1	100.0	0.0	0.0		30.4	0.0	30.4	
201戸以上	20	10	8	2	0	7.0	6	1	3	
	100.0	50.0	80.0	20.0	0.0		30.0	5.0	15.0	
完成年次	昭和50年以前	56	16	15	1	0	5.0	25	1	14
		100.0	28.6	93.8	6.3	0.0		44.6	1.8	25.0
	昭和51～昭和55年	78	23	21	2	0	5.0	33	4	18
		100.0	29.5	91.3	8.7	0.0		42.3	5.1	23.1
	昭和56～昭和60年	154	46	45	1	0	4.9	56	7	45
	100.0	29.9	97.8	2.2	0.0		36.4	4.5	29.2	
昭和61～平成2年	167	58	55	3	0	5.2	61	4	44	
	100.0	34.7	94.8	5.2	0.0		36.5	2.4	26.3	
平成3～平成7年	212	55	53	2	0	5.2	74	10	73	
	100.0	25.9	96.4	3.6	0.0		34.9	4.7	34.4	

3. 調査結果の分析

⑤長期修繕計画の作成主体

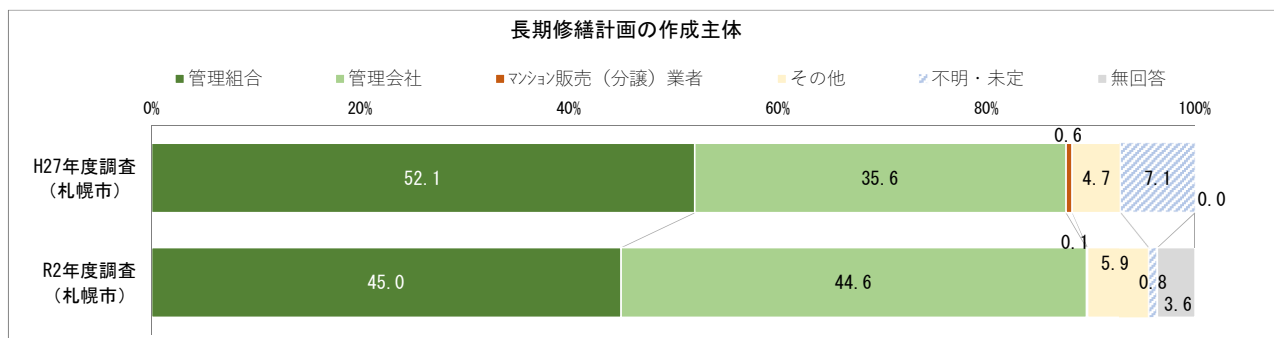
長期修繕計画について、その作成有無を 848 管理組合にたずねたところ、「作成している」(78.7%)・「作成を予定している」(9.2%)・『作成予定なし』または『無回答』(12.1%)という結果であった(82ページ参照)。

長期修繕計画を「作成している」・「作成を予定している」場合の、作成主体(予定含む)については、「管理組合」(45.0%)と「管理会社」(44.6%)に二分される。

なお、「作成している」管理組合に限定すると、「管理会社」(45.9%)と「管理組合」(43.9%)となり、「管理会社」が作成主体であるという回答の方が多くなるものの、「管理組合」が作成主体である場合との差は2ポイント程度しかない。

「作成済」と「作成予定」合計の作成主体構成

(実数/比率%)	回答組合数	管理組合	管理会社	マンション販売(分譲)業者	その他	不明・未定	無回答
平成27年度	340 100.0	177 52.1	121 35.6	2 0.6	16 4.7	24 7.1	0 0.0
令和2年度	745 100.0	335 45.0	332 44.6	1 0.1	44 5.9	6 0.8	27 3.6



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	作成している	作成主体						作成を予定している	作成主体						作成の予定はない	無回答
			「作成」組合数を母数にした内訳							「作成予定」組合数を母数にした内訳							
			管理組合	管理会社	マンション販売(分譲)業者	その他	不明・未定	無回答		管理組合	管理会社	マンション販売(分譲)業者	その他	不明・未定	無回答		
平成27年度	381	292	157	110	1	0	24	0	48	20	11	1	16	0	0	32	9
平成30年度(国交省)	1,688	1,534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119	35
全体	848	667	293	306	0	44	3	21	78	42	26	1	0	3	6	79	24
総管理戸数	77	55	23	28	0	2	0	2	7	3	3	1	0	0	0	11	4
20戸以下	100.0	71.4	41.8	50.9	0.0	3.6	0.0	3.6	9.1	42.9	42.9	14.3	0.0	0.0	0.0	14.3	5.2
21~40戸	100.0	75.6	36.1	55.1	0.0	6.3	0.5	2.0	8.5	56.5	30.4	0.0	0.0	0.0	13.0	11.8	4.1
41~60戸	100.0	78.5	41.1	51.8	0.0	4.2	0.0	3.0	11.2	50.0	37.5	0.0	0.0	12.5	0.0	8.9	1.4
61~80戸	100.0	81.4	45.8	42.2	0.0	8.4	1.2	2.4	8.8	44.4	44.4	0.0	0.0	0.0	11.1	8.8	1.0
81~100戸	100.0	83.3	50.0	32.0	0.0	8.0	2.0	8.0	10.0	66.7	16.7	0.0	0.0	0.0	16.7	5.0	1.7
101~150戸	100.0	80.8	54.0	30.2	0.0	11.1	0.0	4.8	10.3	62.5	25.0	0.0	0.0	0.0	12.5	5.1	3.8
151~200戸	100.0	88.5	69.6	17.4	0.0	8.7	0.0	4.3	3.8	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.8	3.8
201戸以上	100.0	100.0	70.0	20.0	0.0	10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
完成年次	92	56	34	18	0	3	0	1	13	7	2	0	0	1	3	22	1
昭和50年以前	100.0	60.9	60.7	32.1	0.0	5.4	0.0	1.8	14.1	53.8	15.4	0.0	0.0	7.7	23.1	23.9	1.1
昭和51~昭和55年	100.0	65.0	57.7	28.2	0.0	10.3	0.0	3.8	17.5	71.4	19.0	4.8	0.0	4.8	0.0	15.0	2.5
昭和56~昭和60年	100.0	83.2	43.5	51.3	0.0	1.9	1.3	1.9	9.2	58.8	35.3	0.0	0.0	0.0	5.9	5.4	2.2
昭和61~平成2年	100.0	81.9	40.1	50.3	0.0	4.8	0.0	4.8	8.8	33.3	55.6	0.0	0.0	5.6	5.6	4.4	4.9
平成3~平成7年	100.0	85.8	37.7	48.6	0.0	10.4	0.5	2.8	3.6	44.4	44.4	0.0	0.0	0.0	11.1	8.1	2.4

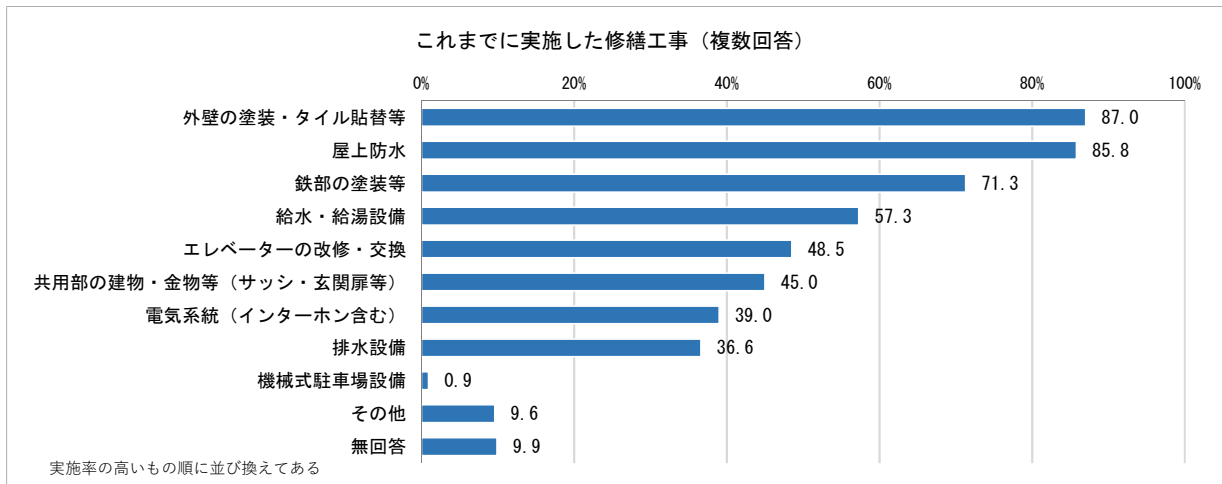
3. 調査結果の分析

(4) 修繕実施状況

① これまでに実施した修繕工事（内容）

これまでに行った修繕工事の内容は「外壁塗装等」(87.0%)が最も多く、次いで「屋上防水」(85.8%)、「鉄部の塗装等」(71.3%)、「給水・給湯設備」(57.3%)となっている。前回調査(平成27年度)と比べても実施状況はほとんど変わっていない。

完成年次別にみると、完成年次が古いほど実施率が高くなるのは「排水設備」で、新しいほど実施率が高い傾向となるのが「電気系統(インターホン含む)」である。



	回答組合数	外壁の塗装・タイル貼替等	鉄部の塗装等	屋上防水	共用部の建物・金物等 (サッシ・玄関扉等)	給水・給湯設備	排水設備	エレベーターの改修・交換	機械式駐車場の設備	電気系統 (インターホン含む)	その他	無回答	
		(実数/比率%)											
平成27年度	371	327 88.1	260 70.1	326 87.9	146 39.4	254 68.5	182 49.1	4 1.1	-	-	-	0 0.0	
平成30年度 (国交省)	1,150	1,012 88.0	891 77.5	842 73.2	345 30.0	135 11.7	101 8.8	63 5.5	22 1.9	28 2.4	62 5.4	52 4.5	
全体	848	738 87.0	605 71.3	728 85.8	382 45.0	486 57.3	310 36.6	411 48.5	8 0.9	331 39.0	81 9.6	84 9.9	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	69 89.6	54 70.1	70 90.9	30 39.0	29 37.7	24 31.2	25 32.5	0 0.0	32 41.6	6 7.8	6 7.8
	21~40戸	271 100.0	240 88.6	190 70.1	233 86.0	118 43.5	150 55.4	82 30.3	117 43.2	4 1.5	119 43.9	23 8.5	23 8.5
	41~60戸	214 100.0	176 82.2	146 68.2	172 80.4	98 45.8	126 58.9	83 38.8	107 50.0	3 1.4	79 36.9	19 8.9	29 13.6
	61~80戸	102 100.0	86 84.3	73 71.6	87 85.3	39 38.2	66 64.7	37 36.3	58 56.9	0 0.0	29 28.4	9 8.8	11 10.8
	81~100戸	60 100.0	55 91.7	46 76.7	56 93.3	34 56.7	45 75.0	31 51.7	37 61.7	0 0.0	20 33.3	6 10.0	3 5.0
	101~150戸	78 100.0	70 89.7	58 74.4	69 88.5	38 48.7	42 53.8	32 41.0	46 59.0	1 1.3	26 33.3	12 15.4	8 10.3
	151~200戸	26 100.0	23 88.5	20 76.9	23 88.5	13 50.0	16 61.5	10 38.5	11 42.3	0 0.0	16 61.5	4 15.4	3 11.5
	201戸以上	20 100.0	19 95.0	18 90.0	18 90.0	12 60.0	12 60.0	11 55.0	10 50.0	0 0.0	10 50.0	2 10.0	1 5.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	84 91.3	64 69.6	83 90.2	46 50.0	64 69.6	59 64.1	57 62.0	0 0.0	30 32.6	18 19.6	7 7.6
	昭和51~昭和55年	120 100.0	104 86.7	89 74.2	106 88.3	67 55.8	76 63.3	66 55.0	53 44.2	2 1.7	22 18.3	11 9.2	10 8.3
	昭和56~昭和60年	185 100.0	166 89.7	140 75.7	163 88.1	82 44.3	132 71.4	92 49.7	128 69.2	1 0.5	60 32.4	20 10.8	15 8.1
	昭和61~平成2年	204 100.0	174 85.3	139 68.1	171 83.8	91 44.6	129 63.2	59 28.9	103 50.5	1 0.5	95 46.6	15 7.4	22 10.8
	平成3~平成7年	247 100.0	210 85.0	173 70.0	205 83.0	96 38.9	85 34.4	34 13.8	70 28.3	4 1.6	124 50.2	17 6.9	30 12.1

3. 調査結果の分析

②工事内容別の直近工事の経過年数・実施回数

【外壁関連】

直近修繕後の経過年数については、「9～10年」(15.4%)が最も多く、次いで「11～12年」(10.6%)・「1～2年」(10.0%)となっている。これまでの実施回数は「2回」(43.9%)が最も多く、「1回」(35.6%)が続く。

【屋上防水】

直近修繕後の経過年数については、「9～10年」(16.1%)が最も多く、次いで「1～2年」(12.1%)・「3～4年」(11.7%)となっている。これまでの実施回数は「2回」(42.4%)が最も多く、「1回」(33.2%)が続く。

【鉄部の塗装等】

直近修繕後の経過年数については、「9～10年」(13.4%)、「1～2年」(11.9%)や「3～4年」(11.6%)が多くなっている。これまでの実施回数は「2回」(39.5%)が最も多く、「1回」(34.2%)が続く。

【給水・給湯設備】

直近修繕後の経過年数については、「1～2年」(13.2%)、「7～8年」(11.3%)、「9～10年」(10.7%)、「3～4年」(10.5%)となっている。これまでの実施回数は8割近くが「1回」(77.2%)で、「2回」(11.7%)が続く。

(実数/比率%)	合計	当該修繕後の経過年数													無回答	
		1年未満	1～2年	3～4年	5～6年	7～8年	9～10年	11～12年	13～14年	15～16年	17～18年	19～20年	21～25年	26～30年		31年以上
外壁の塗装・タイル貼替等	738	25	74	70	61	68	114	78	68	55	19	10	8	2	2	84
	100.0	3.4	10.0	9.5	8.3	9.2	15.4	10.6	9.2	7.5	2.6	1.4	1.1	0.3	0.3	11.4
鉄部の塗装等	605	22	72	70	60	60	81	54	48	37	12	8	4	2	2	73
	100.0	3.6	11.9	11.6	9.9	9.9	13.4	8.9	7.9	6.1	2.0	1.3	0.7	0.3	0.3	12.1
屋上防水	728	22	88	85	69	64	117	62	49	43	13	12	4	3	2	95
	100.0	3.0	12.1	11.7	9.5	8.8	16.1	8.5	6.7	5.9	1.8	1.6	0.5	0.4	0.3	13.0
共用部の建物・金物等 (サッシ・玄関扉等)	382	17	48	38	43	35	41	35	24	15	9	10	6	4	3	54
	100.0	4.5	12.6	9.9	11.3	9.2	10.7	9.2	6.3	3.9	2.4	2.6	1.6	1.0	0.8	14.1
給水・給湯設備	486	16	64	51	44	55	52	23	24	30	17	19	14	13	7	57
	100.0	3.3	13.2	10.5	9.1	11.3	10.7	4.7	4.9	6.2	3.5	3.9	2.9	2.7	1.4	11.7
排水設備	310	9	57	25	25	18	22	17	14	25	12	20	8	6	6	46
	100.0	2.9	18.4	8.1	8.1	5.8	7.1	5.5	4.5	8.1	3.9	6.5	2.6	1.9	1.9	14.8
エレベーターの改修・交換	411	18	78	56	46	45	40	18	9	11	3	5	9	10	5	58
	100.0	4.4	19.0	13.6	11.2	10.9	9.7	4.4	2.2	2.7	0.7	1.2	2.2	2.4	1.2	14.1
機械式駐車場設備	8	1	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	100.0	12.5	25.0	0.0	12.5	0.0	12.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	37.5
電気系統(インターホン含む)	331	12	53	29	48	30	31	21	11	16	5	7	9	1	1	57
	100.0	3.6	16.0	8.8	14.5	9.1	9.4	6.3	3.3	4.8	1.5	2.1	2.7	0.3	0.3	17.2
その他	81	6	12	10	13	7	6	0	5	6	3	1	2	0	2	8
	100.0	7.4	14.8	12.3	16.0	8.6	7.4	0.0	6.2	7.4	3.7	1.2	2.5	0.0	2.5	9.9

(実数/比率%)	合計	実施回数				
		1回	2回	3回	4回以上	無回答
外壁の塗装・タイル貼替等	738	263	324	85	20	46
	100.0	35.6	43.9	11.5	2.7	6.2
鉄部の塗装等	605	207	239	72	47	40
	100.0	34.2	39.5	11.9	7.8	6.6
屋上防水	728	242	309	95	31	51
	100.0	33.2	42.4	13.0	4.3	7.0
共用部の建物・金物等 (サッシ・玄関扉等)	382	184	128	28	16	26
	100.0	48.2	33.5	7.3	4.2	6.8
給水・給湯設備	486	375	57	9	12	33
	100.0	77.2	11.7	1.9	2.5	6.8
排水設備	310	215	39	11	11	34
	100.0	69.4	12.6	3.5	3.5	11.0
エレベーターの改修・交換	411	340	24	6	5	36
	100.0	82.7	5.8	1.5	1.2	8.8
機械式駐車場設備	8	4	3	0	0	1
	100.0	50.0	37.5	0.0	0.0	12.5
電気系統(インターホン含む)	331	253	29	6	9	34
	100.0	76.4	8.8	1.8	2.7	10.3
その他	81	64	7	3	3	4
	100.0	79.0	8.6	3.7	3.7	4.9

3. 調査結果の分析

【共用部の建物・金物等】

直近修繕後の経過年数については、「1～2年」(12.6%)、「5～6年」(11.3%)、「9～10年」(10.7%)となっている。これまでの実施回数は半数が「1回」(48.2%)で、「2回」(33.5%)が続く。

【エレベーターの改修・交換】

直近修繕後の経過年数については、「1～2年」(19.0%)が最も多く、「3～4年」(13.6%)が続く。これまでの実施回数は8割超が「1回」(82.7%)で、「2回以上」は合計8.5%にとどまる。

下表は完成年次別の修繕工事内容ごとの実施回数である。

(実数/比率%)	昭和50年以前完成物件						昭和51～昭和55年完成物件						昭和56～昭和60年完成物件					
	合計	実施回数					合計	実施回数					合計	実施回数				
		1回	2回	3回	4回以上	無回答		1回	2回	3回	4回以上	無回答		1回	2回	3回	4回以上	無回答
外壁の塗装・タイル貼替等	84 100.0	16 19.0	27 32.1	20 23.8	9 10.7	12 14.3	104 100.0	21 20.2	39 37.5	30 28.8	7 6.7	7 6.7	166 100.0	28 16.9	99 59.6	23 13.9	4 2.4	12 7.2
鉄部の塗装等	64 100.0	16 25.0	22 34.4	12 18.8	5 7.8	9 14.1	89 100.0	23 25.8	27 30.3	20 22.5	15 16.9	4 4.5	140 100.0	30 21.4	63 45.0	21 15.0	15 10.7	11 7.9
屋上防水	83 100.0	14 16.9	30 36.1	21 25.3	7 8.4	11 13.3	106 100.0	19 17.9	47 44.3	22 20.8	12 11.3	6 5.7	163 100.0	39 23.9	77 47.2	30 18.4	5 3.1	12 7.4
共用部の建物・金物等 (サッシ・玄関扉等)	46 100.0	18 39.1	13 28.3	9 19.6	2 4.3	4 8.7	67 100.0	28 41.8	20 29.9	8 11.9	6 9.0	5 7.5	82 100.0	35 42.7	35 42.7	4 4.9	3 3.7	5 6.1
給水・給湯設備	64 100.0	45 70.3	9 14.1	2 3.1	4 6.3	4 6.3	76 100.0	57 75.0	11 14.5	0 0.0	1 1.3	7 9.2	132 100.0	100 75.8	19 14.4	3 2.3	2 1.5	8 6.1
排水設備	59 100.0	40 67.8	10 16.9	1 1.7	2 3.4	6 10.2	66 100.0	46 69.7	6 9.1	1 1.5	2 3.0	11 16.7	92 100.0	65 70.7	10 10.9	6 6.5	3 3.3	8 8.7
エレベーターの改修・交換	57 100.0	39 68.4	8 14.0	2 3.5	1 1.8	7 12.3	53 100.0	43 81.1	5 9.4	0 0.0	0 0.0	5 9.4	128 100.0	111 86.7	4 3.1	2 1.6	2 1.6	9 7.0
機械式駐車場設備	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 100.0	0 0.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0
電気系統(インターホン含む)	30 100.0	22 73.3	4 13.3	0 0.0	3 10.0	3 3.3	22 100.0	15 68.2	2 9.1	0 0.0	0 0.0	5 22.7	60 100.0	36 60.0	13 21.7	2 3.3	2 3.3	7 11.7
その他	18 100.0	12 66.7	1 5.6	1 5.6	2 11.1	2 11.1	11 100.0	9 81.8	1 9.1	0 0.0	1 9.1	0 0.0	20 100.0	18 90.0	1 5.0	1 5.0	0 0.0	0 0.0

(実数/比率%)	昭和61～平成2年完成物件						平成3～平成7年完成物件					
	合計	実施回数					合計	実施回数				
		1回	2回	3回	4回以上	無回答		1回	2回	3回	4回以上	無回答
外壁の塗装・タイル貼替等	174 100.0	60 34.5	102 58.6	9 5.2	0 0.0	3 1.7	210 100.0	138 65.7	57 27.1	3 1.4	0 0.0	12 5.7
鉄部の塗装等	139 100.0	35 25.2	78 56.1	9 6.5	10 7.2	7 5.0	173 100.0	103 59.5	49 28.3	10 5.8	2 1.2	9 5.2
屋上防水	171 100.0	47 27.5	92 53.8	19 11.1	4 2.3	9 5.3	205 100.0	123 60.0	63 30.7	3 1.5	3 1.5	13 6.3
共用部の建物・金物等 (サッシ・玄関扉等)	91 100.0	40 44.0	38 41.8	6 6.6	3 3.3	4 4.4	96 100.0	63 65.6	22 22.9	1 1.0	2 2.1	8 8.3
給水・給湯設備	129 100.0	105 81.4	15 11.6	3 2.3	2 1.6	4 3.1	85 100.0	68 80.0	3 3.5	1 1.2	3 3.5	10 11.8
排水設備	59 100.0	44 74.6	8 13.6	2 3.4	2 3.4	3 5.1	34 100.0	20 58.8	5 14.7	1 2.9	2 5.9	6 17.6
エレベーターの改修・交換	103 100.0	93 90.3	3 2.9	2 1.9	1 1.0	4 3.9	70 100.0	54 77.1	4 5.7	0 0.0	1 1.4	11 15.7
機械式駐車場設備	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	4 100.0	3 75.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
電気系統(インターホン含む)	95 100.0	80 84.2	6 6.3	2 2.1	2 2.1	5 5.3	124 100.0	100 80.6	4 3.2	2 1.6	2 1.6	16 12.9
その他	15 100.0	12 80.0	3 20.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	17 100.0	13 76.5	1 5.9	1 5.9	0 0.0	2 11.8

(5) 大規模修繕の実施概況

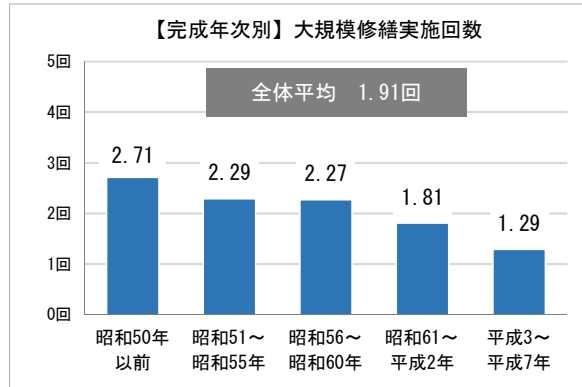
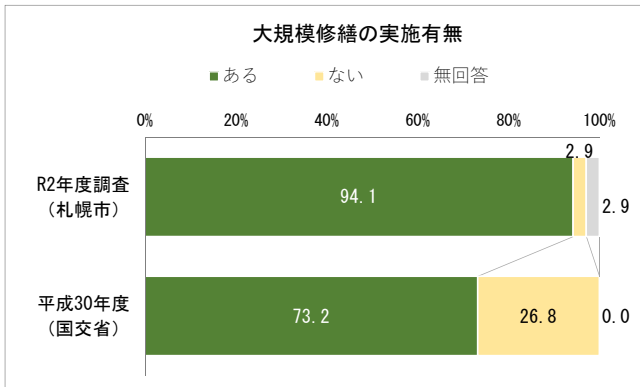
①大規模修繕の実施有無・回数

これまで大規模修繕を実施したことが「ある」(94.1%)と回答した管理組合は9割を超えており、この割合は全国調査(H30年度)「実施あり」73.2%を大きく上回っている。

実施したことが「ある」割合は、総管理戸数が多い管理組合ほど大きくなる傾向がある。

大規模修繕をしたことがある場合の実施回数は、「2回」(41.5%)が最も多く、これに「1回」(34.8%)が続く。

大規模修繕の平均実施回数は1.91回で、完成年次が「昭和50年以前」のマンションでは平均2.71回と多くなっている。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	ある	('ある'組合数を母数にした内訳)						平均(回)	ない	無回答
			実施回数								
			1回	2回	3~4回	5回以上	無回答				
平成30年度(国交省)	1,688	1,236	690	266	174	20	86	1.20	452	0	
全体	848	798	278	331	109	13	67	1.91	25	25	
総管理戸数	20戸以下	77	66	41	20	4	0	1	1.43	8	3
	21~40戸	271	253	95	108	27	4	19	1.84	9	9
	41~60戸	214	201	62	76	32	3	28	2.00	5	8
	61~80戸	102	97	29	40	15	3	10	2.00	3	2
	81~100戸	60	60	17	28	11	0	4	1.93	0	0
	101~150戸	78	75	24	31	14	3	3	2.18	0	3
	151~200戸	26	26	7	14	3	0	2	1.92	0	0
	201戸以上	20	20	3	14	3	0	0	2.00	0	0
完成年次	昭和50年以前	92	85	11	29	32	4	9	2.71	4	3
	昭和51~昭和55年	120	109	19	39	36	1	14	2.29	10	1
	昭和56~昭和60年	185	174	30	95	27	6	16	2.27	6	5
	昭和61~平成2年	204	196	55	111	12	1	17	1.81	0	8
	平成3~平成7年	247	234	163	57	2	1	11	1.29	5	8

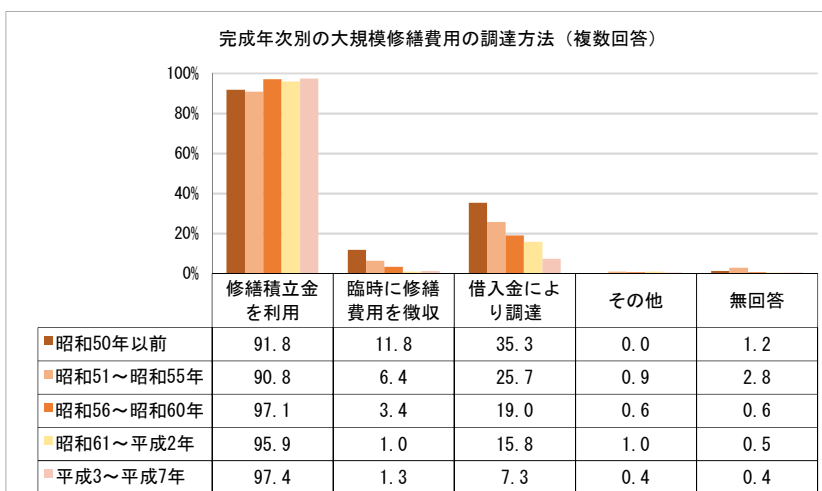
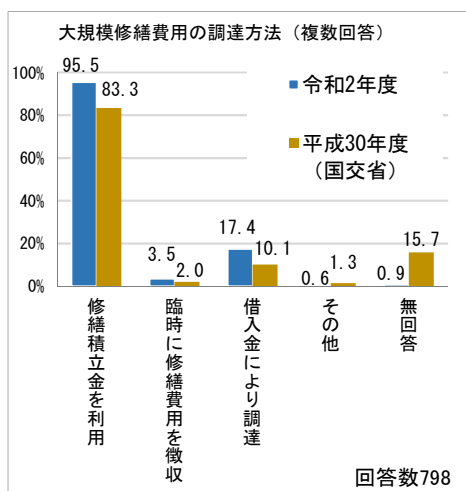
3. 調査結果の分析

②直近の大規模修繕の費用調達方法

大規模修繕を実施した 798 管理組合に、費用の調達方法をたずねたところ、「修繕積立金を利用」(95.5%) が9割超となっており、「借入金により調達」(17.4%) との回答は2割以下であった。

全国調査 (H30 年度) でも同様の傾向となっているが、「修繕積立金を利用」の割合は、札幌市の方が10ポイント以上大きくなっている。

完成年次別にみると、「修繕積立金の利用」は、昭和55年以前の古いマンションでは約91%と相対的に少なくなっており、その一方で「借入金による調達」は完成年次が古いマンションほどその割合が大きくなっている。特に、完成年次が「昭和50年以前」の古いマンションでは1/3以上が「借入金で調達」(35.3%) と回答している。



上：管理組合数 下：構成比

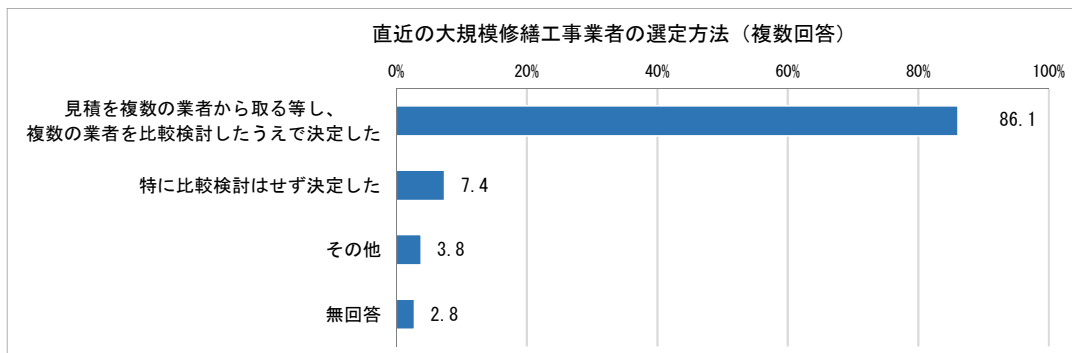
(実数/比率%)		回答組合数	修繕積立金を利用	臨時に修繕費用を徴収	借入金によって調達した	その他	無回答
平成30年度 (国交省)		1,150	958	23	116	15	180
		100.0	83.3	2.0	10.1	1.3	15.7
全体		798	762	28	139	5	7
		100.0	95.5	3.5	17.4	0.6	0.9
総管理戸数	20戸以下	66	62	3	9	1	0
		100.0	93.9	4.5	13.6	1.5	0.0
	21～40戸	253	238	13	51	1	3
		100.0	94.1	5.1	20.2	0.4	1.2
	41～60戸	201	194	4	30	2	1
		100.0	96.5	2.0	14.9	1.0	0.5
	61～80戸	97	95	4	15	0	0
		100.0	97.9	4.1	15.5	0.0	0.0
81～100戸	60	58	2	14	1	0	
	100.0	96.7	3.3	23.3	1.7	0.0	
101～150戸	75	71	1	12	0	2	
	100.0	94.7	1.3	16.0	0.0	2.7	
151～200戸	26	24	0	5	0	1	
	100.0	92.3	0.0	19.2	0.0	3.8	
201戸以上	20	20	1	3	0	0	
	100.0	100.0	5.0	15.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	85	78	10	30	0	1
		100.0	91.8	11.8	35.3	0.0	1.2
	昭和51～昭和55年	109	99	7	28	1	3
		100.0	90.8	6.4	25.7	0.9	2.8
	昭和56～昭和60年	174	169	6	33	1	1
	100.0	97.1	3.4	19.0	0.6	0.6	
昭和61～平成2年	196	188	2	31	2	1	
	100.0	95.9	1.0	15.8	1.0	0.5	
平成3～平成7年	234	228	3	17	1	1	
	100.0	97.4	1.3	7.3	0.4	0.4	

③直近の大規模修繕の業者選定方法

直近の大規模修繕における発注業者の選定方法は、9割近くが「見積を複数の業者から取る等し、複数の業者を比較検討したうえで決定した」(86.1%)としているが、「特に比較検討はせず決定した」(7.4%)との回答も1割弱あった。

総管理戸数別にみると、「201戸以上」の規模の大きなマンションでは『複数の業者を比較検討した』との回答が100%となった。

なお、「その他」の方法としては、『組合員の紹介により』・『新聞に出稿してコンペを実施』・『管理会社と管理組合で協議』・『管理会社の原案をたたき台として協議』・『設計事務所の支援により決定』・『入札方式』・『過去に実施した修繕等の実績と金融機関からの評価を参考に選定』などの回答があった。



(実数/比率%)	回答組合数	上：管理組合数 下：構成比				
		う業ら見 え者取積 でをるを 決比等複 定較し数 し検`の た討複業 たし数者 たのか	決特 定に比 した較 検検 討は せず	そ の 他	無 回 答	
全体	798 100.0	687 86.1	59 7.4	30 3.8	22 2.8	
総管理戸数	20戸以下	66 100.0	58 87.9	7 10.6	1 1.5	0 0.0
	21~40戸	253 100.0	207 81.8	26 10.3	12 4.7	8 3.2
	41~60戸	201 100.0	175 87.1	10 5.0	9 4.5	7 3.5
	61~80戸	97 100.0	86 88.7	7 7.2	2 2.1	2 2.1
	81~100戸	60 100.0	50 83.3	6 10.0	3 5.0	1 1.7
	101~150戸	75 100.0	69 92.0	2 2.7	1 1.3	3 4.0
	151~200戸	26 100.0	22 84.6	1 3.8	2 7.7	1 3.8
	201戸以上	20 100.0	20 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	85 100.0	69 81.2	8 9.4	7 8.2	1 1.2
	昭和51~昭和55年	109 100.0	89 81.7	6 5.5	6 5.5	8 7.3
	昭和56~昭和60年	174 100.0	153 87.9	15 8.6	0 0.0	6 3.4
	昭和61~平成2年	196 100.0	165 84.2	17 8.7	11 5.6	3 1.5
	平成3~平成7年	234 100.0	211 90.2	13 5.6	6 2.6	4 1.7

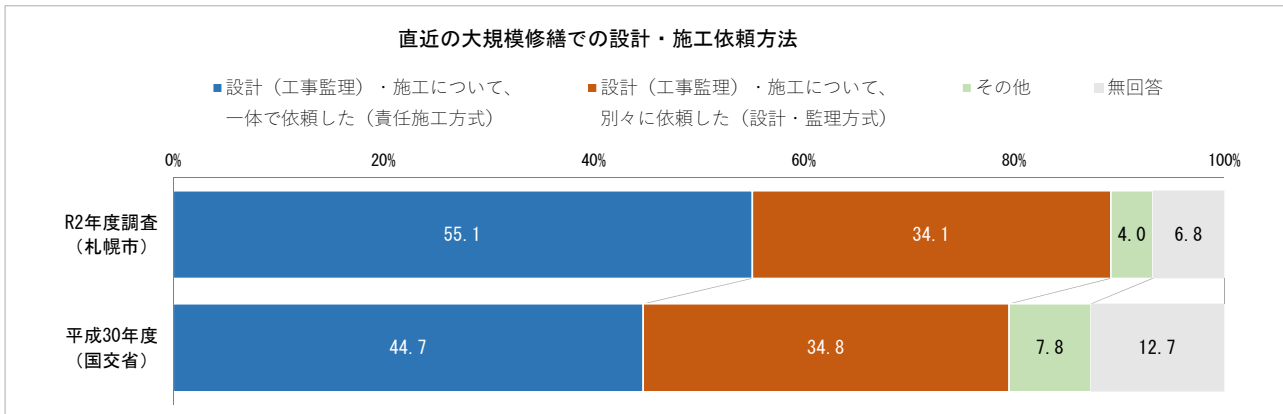
3. 調査結果の分析

④直近の大規模修繕の発注方式

発注方式については、半数以上が「設計（工事監理）・施工について、一体で依頼した（責任施工方式）」（55.1%）と回答しており、「設計（工事監理）・施工について、別々に依頼した（設計・監理方式）」（34.1%）を大きく上回っている。

総管理戸数別にみると、100戸以下では「責任施工方式」が半数以上を占め、101戸以上では「設計・監理方式」が半数以上となっている。相対的に工事規模が大きくなる場合は、設計・監理と施工を分離して発注する方式がとられていることがわかる。

なお、全国調査（H30年度）でも、『責任施工方式』の方が『設計・監理方式』より、やや多くなっている。



上：管理組合数 下：構成比

	回答組合数	設計（工事監理）・施工について、別々に依頼した（設計・監理方式）		その他	無回答
		責任施工方式	設計・監理方式		
（実数／比率％）					
平成30年度（国交省）	1,150	514	400	90	146
	100.0	44.7	34.8	7.8	12.7
全体	798	440	272	32	54
	100.0	55.1	34.1	4.0	6.8
総管理戸数	20戸以下	66	14	3	2
		100.0	21.2	4.5	3.0
	21～40戸	253	72	8	21
		100.0	28.5	3.2	8.3
	41～60戸	201	64	7	16
		100.0	31.8	3.5	8.0
	61～80戸	97	32	5	4
		100.0	33.0	5.2	4.1
	81～100戸	60	25	2	3
	100.0	41.7	3.3	5.0	
101～150戸	75	39	3	4	
	100.0	52.0	4.0	5.3	
151～200戸	26	14	2	3	
	100.0	53.8	7.7	11.5	
201戸以上	20	12	2	1	
	100.0	60.0	10.0	5.0	
完成年次	昭和50年以前	85	26	6	4
		100.0	30.6	7.1	4.7
	昭和51～昭和55年	109	29	7	7
		100.0	26.6	6.4	6.4
	昭和56～昭和60年	174	40	7	10
		100.0	23.0	4.0	5.7
昭和61～平成2年	196	77	4	14	
	100.0	39.3	2.0	7.1	
平成3～平成7年	234	100	8	19	
	100.0	42.7	3.4	8.1	

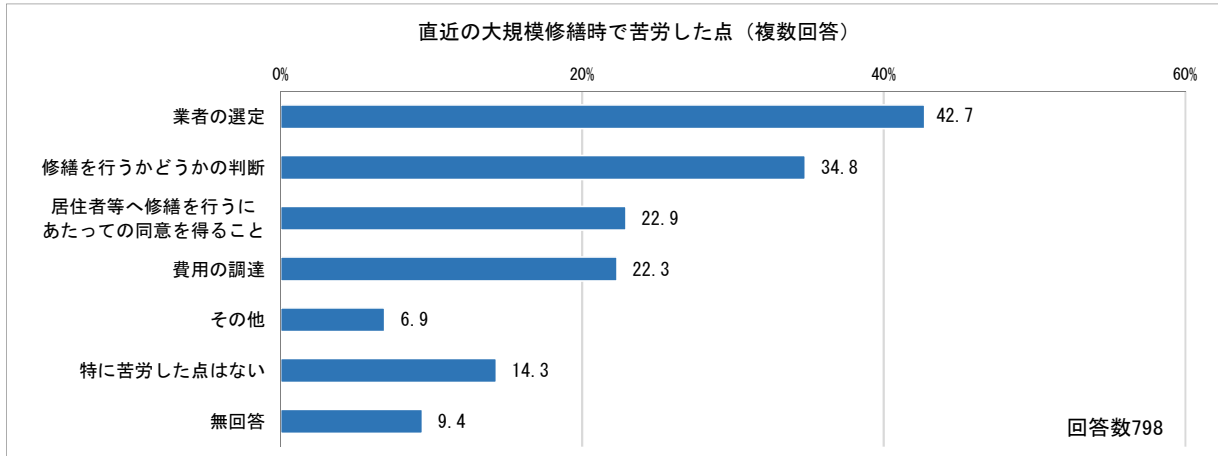
3. 調査結果の分析

⑤直近の大規模修繕で苦勞したこと

大規模修繕時に苦勞したことについては、「業者の選定」(42.7%) が最も多く、「修繕を行うかどうかの判断」(34.8%) や「居住者等へ修繕を行うにあたっての同意を得ること」(22.9%) がこれに続く。「費用の調達」(22.3%) は全体の2割程度にとどまった。

総管理戸数別にみると、「61～80戸」規模のマンションでは、「居住者等へ修繕を行うにあたっての同意を得ること」(32.0%) が、他の規模のマンションよりも多く挙げられている。

また、完成年次が古いマンションほど「費用の調達」で苦勞している傾向にある。



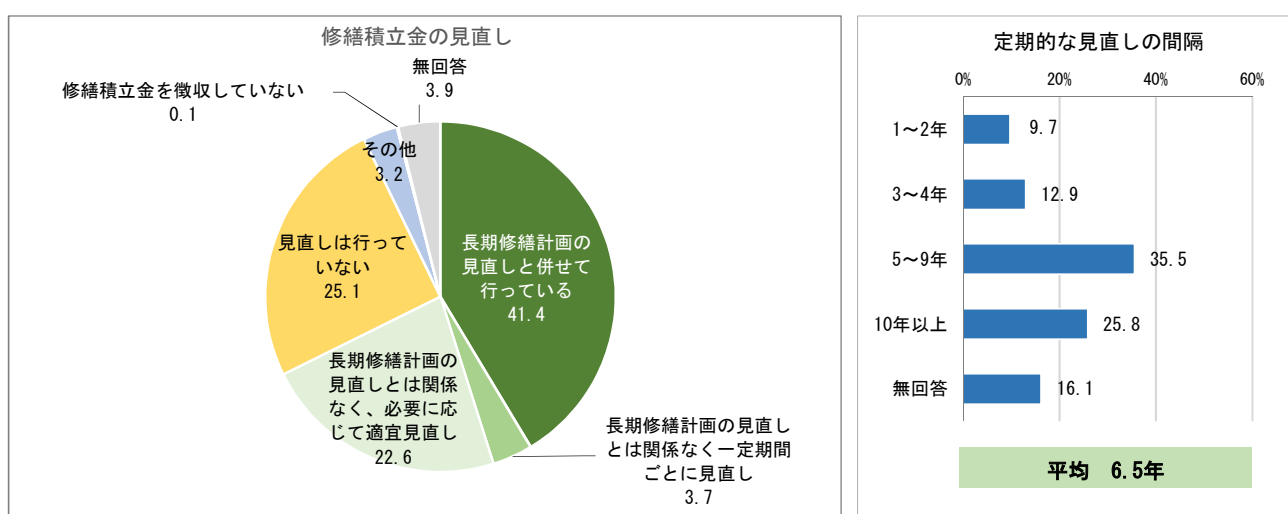
上：管理組合数 下：構成比

	(実数/比率%)	直近の大規模修繕時に苦勞した点 (複数回答)							
		の修繕を 判断を 行うか どうか	をう居 得に住 るあ者 こと等 とへ て修 繕の 同を 意行	業 者 の 選 定	費 用 の 調 達	そ の 他	い特 に 苦 勞 し た 点 は な	無 回 答	
全体	798 100.0	278 34.8	183 22.9	341 42.7	178 22.3	55 6.9	114 14.3	75 9.4	
総管理戸数	20戸以下	66 100.0	23 34.8	12 18.2	27 40.9	12 18.2	2 3.0	12 18.2	3 4.5
	21～40戸	253 100.0	90 35.6	51 20.2	100 39.5	69 27.3	21 8.3	30 11.9	28 11.1
	41～60戸	201 100.0	71 35.3	53 26.4	83 41.3	41 20.4	9 4.5	31 15.4	20 10.0
	61～80戸	97 100.0	40 41.2	31 32.0	43 44.3	20 20.6	7 7.2	11 11.3	9 9.3
	81～100戸	60 100.0	19 31.7	13 21.7	35 58.3	17 28.3	4 6.7	10 16.7	2 3.3
	101～150戸	75 100.0	25 33.3	13 17.3	30 40.0	12 16.0	5 6.7	15 20.0	7 9.3
	151～200戸	26 100.0	6 23.1	7 26.9	13 50.0	4 15.4	4 15.4	1 3.8	3 11.5
	201戸以上	20 100.0	4 20.0	3 15.0	10 50.0	3 15.0	3 15.0	4 20.0	3 15.0
完成年次	昭和50年以前	85 100.0	24 28.2	25 29.4	31 36.5	35 41.2	6 7.1	14 16.5	5 5.9
	昭和51～昭和55年	109 100.0	43 39.4	30 27.5	45 41.3	37 33.9	6 5.5	11 10.1	9 8.3
	昭和56～昭和60年	174 100.0	63 36.2	42 24.1	69 39.7	33 19.0	11 6.3	24 13.8	19 10.9
	昭和61～平成2年	196 100.0	62 31.6	39 19.9	88 44.9	46 23.5	11 5.6	31 15.8	17 8.7
	平成3～平成7年	234 100.0	86 36.8	47 20.1	108 46.2	27 11.5	21 9.0	34 14.5	25 10.7

(6) 修繕積立金の見直し

回答のあった848管理組合に、今後の修繕積立金の見直しについてたずねたところ、約4割は「長期修繕計画の見直しと併せて行っている」(41.4%)とし、「長期修繕計画の見直しとは関係なく必要に応じて適宜見直し」(22.6%)が続く。「長期修繕計画の見直しとは関係なく一定期間ごとに見直し」(3.7%)との回答した管理組合はわずかであったが、何らかの形で『長期修繕計画の見直しを行う』との考え方を示したのは計67.7%にのぼった。一方で、「見直しは行っていない」(25.1%)と回答した管理組合も約1/4あった。

「長期修繕計画の見直しとは関係なく一定期間ごとに見直し」と回答した31管理組合に、長期修繕計画の見直し頻度についてたずねたところ、「5～9年ごと」(35.5%)が最も多く、平均すると6.5年に1回見直しが行われていることがわかった。



(実数/比率%)	回答組合数	長期修繕計画の見直しと併せて行っている	長期修繕計画の見直しとは関係なく、必要に応じて適宜見直し	長期修繕計画の見直しとは関係なく一定期間ごとに見直し	定期的見直しの期間					平均(年毎)	見直しは行っていない	その他	修繕積立金を徴収していない	無回答	
					上: 管理組合数 下: 構成比										
					1~2年	3~4年	5~9年	10年以上	無回答						
全体	848	351	31	3	4	11	8	5	6.5	192	213	27	1	33	
	100.0	41.4	3.7	9.7	12.9	35.5	25.8	16.1		22.6	25.1	3.2	0.1	3.9	
総管理戸数	20戸以下	77	36	1	1	0	0	0	2.0	17	18	2	0	3	
		100.0	46.8	1.3	100.0	0.0	0.0	0.0		22.1	23.4	2.6	0.0	3.9	
	21~40戸	271	111	9	0	0	5	2	7.1	76	59	7	0	9	
		100.0	41.0	3.3	0.0	0.0	55.6	22.2	22.2		28.0	21.8	2.6	0.0	3.3
	41~60戸	214	80	6	0	1	2	3	8.0	41	69	10	0	8	
		100.0	37.4	2.8	0.0	16.7	33.3	50.0	0.0		19.2	32.2	4.7	0.0	3.7
	61~80戸	102	40	4	0	1	1	1	6.0	23	28	1	1	5	
		100.0	39.2	3.9	0.0	25.0	25.0	25.0	25.0		22.5	27.5	1.0	1.0	4.9
81~100戸	60	30	3	1	1	0	1	5.0	11	13	1	0	2		
	100.0	50.0	5.0	33.3	33.3	0.0	33.3	0.0		18.3	21.7	1.7	0.0	3.3	
101~150戸	78	30	5	1	0	2	1	1	6.5	17	18	5	0	3	
	100.0	38.5	6.4	20.0	0.0	40.0	20.0	20.0		21.8	23.1	6.4	0.0	3.8	
151~200戸	26	11	2	0	0	1	0	1	5.0	5	6	0	0	2	
	100.0	42.3	7.7	0.0	0.0	50.0	0.0	50.0		19.2	23.1	0.0	0.0	7.7	
201戸以上	20	13	1	0	1	0	0	0	4.0	2	2	1	0	1	
	100.0	65.0	5.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0		10.0	10.0	5.0	0.0	5.0	
完成年次	昭和50年以前	92	20	3	0	0	0	3	13.3	23	37	7	1	1	
		100.0	21.7	3.3	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0		25.0	40.2	7.6	1.1	1.1
	昭和51~昭和55年	120	33	5	0	1	1	2	7.0	29	46	3	0	4	
		100.0	27.5	4.2	0.0	20.0	20.0	40.0	20.0		24.2	38.3	2.5	0.0	3.3
	昭和56~昭和60年	185	67	7	1	2	1	1	2	4.4	51	46	4	0	10
	100.0	36.2	3.8	14.3	28.6	14.3	14.3	28.6		27.6	24.9	2.2	0.0	5.4	
昭和61~平成2年	204	91	11	1	0	7	2	1	6.2	43	39	8	0	12	
	100.0	44.6	5.4	9.1	0.0	63.6	18.2	9.1		21.1	19.1	3.9	0.0	5.9	
平成3~平成7年	247	140	5	1	1	2	0	1	4.0	46	45	5	0	6	
	100.0	56.7	2.0	20.0	20.0	40.0	0.0	20.0		18.6	18.2	2.0	0.0	2.4	

3. 調査結果の分析

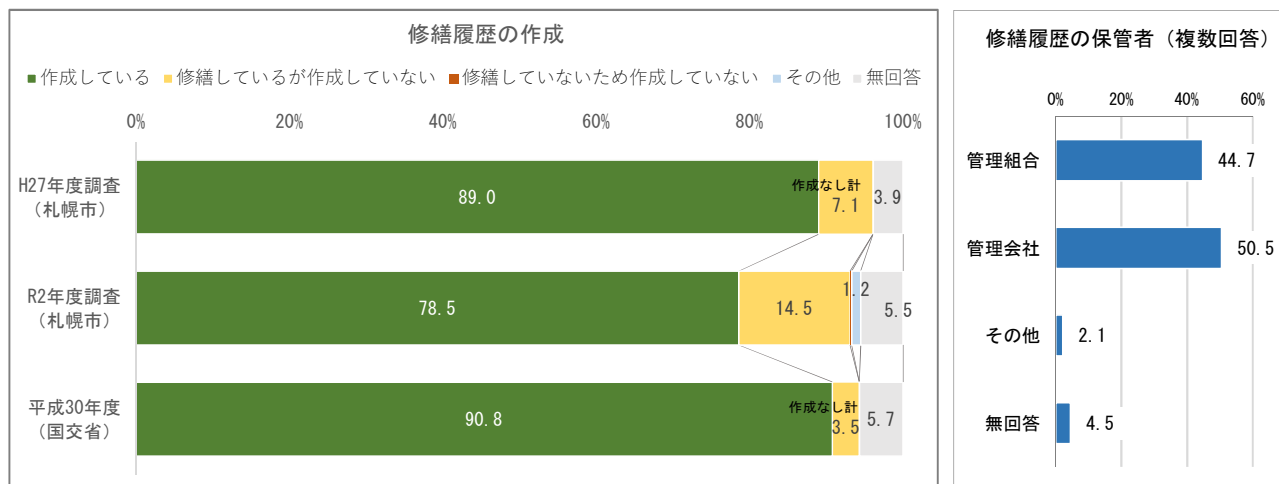
(7) 修繕履歴の作成

① 修繕履歴の作成と保管者

修繕履歴については、8割近くが「作成している」(78.5%)としているものの、「修繕しているが作成していない」(14.5%)と回答した管理組合も1割以上あった。

修繕履歴の保管者は「管理会社」(50.5%)が最も多く、「管理組合」(44.7%)が続く。総管理戸数別にみると、60戸以下の比較的規模の小さいマンションでは「管理会社」での保管が多く、マンションの規模が大きくなるにつれ、「管理組合」での管理が中心になっている。

※前回調査(平成27年度)は「設計図書・修繕履歴」の保管者についてたずねているため、厳密には比較困難であるが、参考までに記載する。

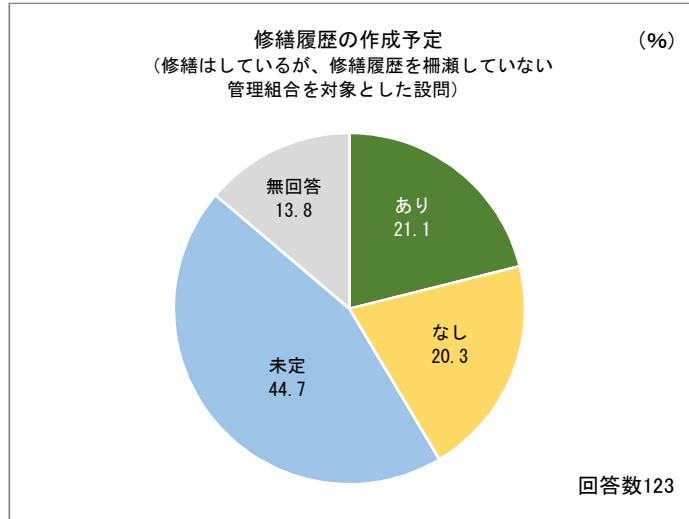


(実数/比率%)	回答組合数	作成している	〔「作成」組合数を母数にした内訳〕				修繕しているが作成していない	修繕していないため作成していない	その他	無回答
			補修履歴の管理者 (複数回答)							
			管理組合	管理会社	その他	無回答				
平成27年度	381	339	160	85	94	0	27	0	15	
	100.0	89.0	47.2	25.1	27.7	0.0	7.1	0.0	3.9	
平成30年度 (国交省)	1,688	1,532	432	933	167	0	59	0	97	
	100.0	90.8	28.2	60.9	10.9	0.0	3.5	0.0	5.7	
全体	848	666	298	336	14	30	123	2	47	
	100.0	78.5	44.7	50.5	2.1	4.5	14.5	0.2	5.5	
総管理戸数	20戸以下	77	57	23	30	2	3	17	0	2
		100.0	74.0	40.4	52.6	3.5	5.3	22.1	0.0	2.6
	21~40戸	271	213	81	121	7	7	39	1	15
		100.0	78.6	38.0	56.8	3.3	3.3	14.4	0.4	5.5
	41~60戸	214	170	74	90	1	9	28	1	12
		100.0	79.4	43.5	52.9	0.6	5.3	13.1	0.5	5.6
	61~80戸	102	80	38	37	3	3	15	0	6
		100.0	78.4	47.5	46.3	3.8	3.8	14.7	0.0	5.9
81~100戸	60	49	25	22	0	2	8	0	3	
	100.0	81.7	51.0	44.9	0.0	4.1	13.3	0.0	5.0	
101~150戸	78	61	37	22	0	4	9	0	6	
	100.0	78.2	60.7	36.1	0.0	6.6	11.5	0.0	7.7	
151~200戸	26	18	9	7	1	1	5	0	3	
	100.0	69.2	50.0	38.9	5.6	5.6	19.2	0.0	11.5	
201戸以上	20	18	11	7	0	1	2	0	0	
	100.0	90.0	61.1	38.9	0.0	5.6	10.0	0.0	0.0	
完成年次	昭和50年以前	92	68	40	25	2	3	18	0	5
		100.0	73.9	58.8	36.8	2.9	4.4	19.6	0.0	5.4
	昭和51~昭和55年	120	92	47	39	2	6	20	0	5
		100.0	76.7	51.1	42.4	2.2	6.5	16.7	0.0	4.2
	昭和56~昭和60年	185	142	67	69	3	8	29	1	11
	100.0	76.8	47.2	48.6	2.1	5.6	15.7	0.5	5.9	
昭和61~平成2年	204	172	67	98	4	6	19	0	12	
	100.0	84.3	39.0	57.0	2.3	3.5	9.3	0.0	5.9	
平成3~平成7年	247	192	77	105	3	7	37	1	14	
	100.0	77.7	40.1	54.7	1.6	3.6	15.0	0.4	5.7	

3. 調査結果の分析

②修繕履歴作成の予定

前頁で「修繕はしているが（修繕履歴は）作成していない」と回答した123管理組合に対し、修繕履歴作成の予定についてたずねたところ、修繕履歴作成の予定が「あり」（21.1%）との回答は2割程度にとどまった。作成予定「なし」（20.3%）は約2割で、4割以上は「未定」（44.7%）と回答している。



上：管理組合数 下：構成比

(実数／比率%)		回答組合数	あり	なし	未定	無回答
全体		123	26	25	55	17
		100.0	21.1	20.3	44.7	13.8
総管理戸数	20戸以下	17	1	4	9	3
		100.0	5.9	23.5	52.9	17.6
	21～40戸	39	10	10	16	3
		100.0	25.6	25.6	41.0	7.7
	41～60戸	28	4	8	13	3
		100.0	14.3	28.6	46.4	10.7
	61～80戸	15	4	3	7	1
		100.0	26.7	20.0	46.7	6.7
81～100戸	8	1	0	3	4	
	100.0	12.5	0.0	37.5	50.0	
101～150戸	9	5	0	3	1	
	100.0	55.6	0.0	33.3	11.1	
151～200戸	5	1	0	3	1	
	100.0	20.0	0.0	60.0	20.0	
201戸以上	2	0	0	1	1	
	100.0	0.0	0.0	50.0	50.0	
完成年次	昭和50年以前	18	1	4	10	3
		100.0	5.6	22.2	55.6	16.7
	昭和51～昭和55年	20	9	4	5	2
		100.0	45.0	20.0	25.0	10.0
	昭和56～昭和60年	29	6	6	14	3
	100.0	20.7	20.7	48.3	10.3	
昭和61～平成2年	19	5	2	9	3	
	100.0	26.3	10.5	47.4	15.8	
平成3～平成7年	37	5	9	17	6	
	100.0	13.5	24.3	45.9	16.2	

3-9. 断熱改修について

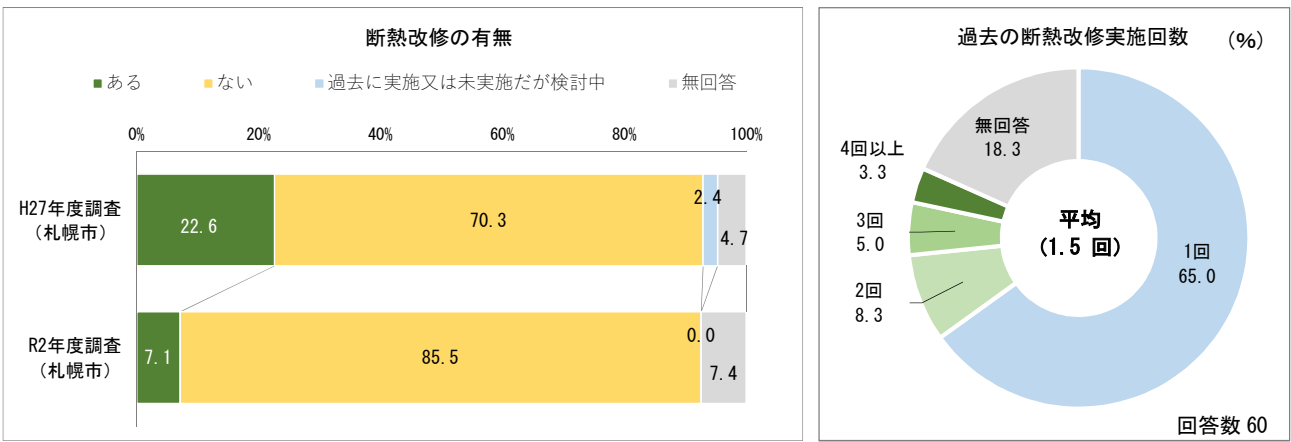
(1) 断熱改修の実施

①断熱改修の実施有無・回数

これまでに断熱改修を実施したことが「ある」(7.1%)とした管理組合は1割未満となっている。前回調査(平成27年度)(22.6%)と比べると大幅減となっているが、これは今回の調査から、断熱改修の定義を「新築時より断熱性能が向上するような工事」と明確にしたことも影響していると考えられる。

完成年次が古いマンションほど、断熱改修を実施したことが「ある」と回答する割合が大きく、「昭和50年以前」のマンションでは13.0%となっている。

なお、断熱改修を実施したと回答した60管理組合に、これまでの実施回数をたずねたところ、大半が「1回」(65.0%)との回答であったが、「2回超」実施しているとの回答も計16.7%にのぼっている。



上：管理組合数 下：構成比

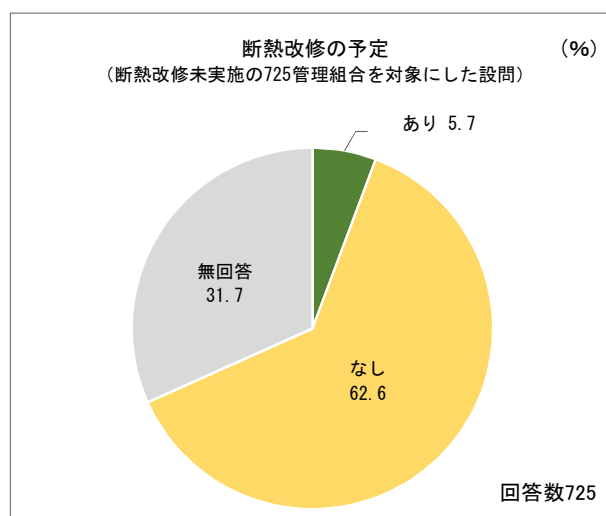
(実数/比率%)	回答組合数	ある	('ある'組合数を母数にした内訳)				ない	過去に実施又は未実施だが検討中	無回答
			これまでの実施回数						
			1回	2回	3回以上	無回答			
平成27年度	381	86	23	29	3	31	268	9	18
	100.0	22.6	26.7	33.7	3.0	36.0	70.3	2.4	4.7
全体	848	60	39	5	5	11	725	-	63
	100.0	7.1	65.0	8.3	8.4	18.3	85.5	-	7.4
総管理戸数	20戸以下	77	1	1	0	0	71	-	5
		100.0	1.3	100.0	0.0	0.0	92.2	-	6.5
	21~40戸	271	18	12	1	4	228	-	25
		100.0	6.6	66.7	5.6	5.6	84.1	-	9.2
	41~60戸	214	15	9	1	2	184	-	15
		100.0	7.0	60.0	6.7	13.4	86.0	-	7.0
	61~80戸	102	6	3	1	0	87	-	9
		100.0	5.9	50.0	16.7	0.0	85.3	-	8.8
81~100戸	60	7	4	1	1	51	-	2	
	100.0	11.7	57.1	14.3	14.3	85.0	-	3.3	
101~150戸	78	8	5	1	1	67	-	3	
	100.0	10.3	62.5	12.5	12.5	85.9	-	3.8	
151~200戸	26	2	2	0	0	22	-	2	
	100.0	7.7	100.0	0.0	0.0	84.6	-	7.7	
201戸以上	20	3	3	0	0	15	-	2	
	100.0	15.0	100.0	0.0	0.0	75.0	-	10.0	
完成年次	昭和50年以前	92	12	7	2	2	77	-	3
		100.0	13.0	58.3	16.7	16.6	83.7	-	3.3
	昭和51~昭和55年	120	11	5	0	1	105	-	4
		100.0	9.2	45.5	0.0	9.1	87.5	-	3.3
	昭和56~昭和60年	185	13	9	1	1	158	-	14
	100.0	7.0	69.2	7.7	7.7	85.4	-	7.6	
昭和61~平成2年	204	11	8	0	1	173	-	20	
	100.0	5.4	72.7	0.0	9.1	84.8	-	9.8	
平成3~平成7年	247	13	10	2	0	212	-	22	
	100.0	5.3	76.9	15.4	0.0	85.8	-	8.9	

3. 調査結果の分析

②断熱改修の実施予定（断熱改修未実施の725管理組合を対象にした設問）

断熱改修未実施の725管理組合を対象に、断熱改修の実施予定についてたずねたところ、実施予定「あり」と回答した管理組合は5.7%で、大半の管理組合が実施予定「なし」（62.6%）との回答であった。

実施予定「あり」の割合について、総管理戸数「201戸以上」の大規模マンションで20.0%となっているが、200戸以下のマンションではいずれも1割未満にとどまっている。また、完成年次別でみると、完成年次が「平成3～7年」のマンションでは3.8%となっており、ほかの完成年次のマンションと比べると割合が小さくなっている。



上：管理組合数 下：構成比

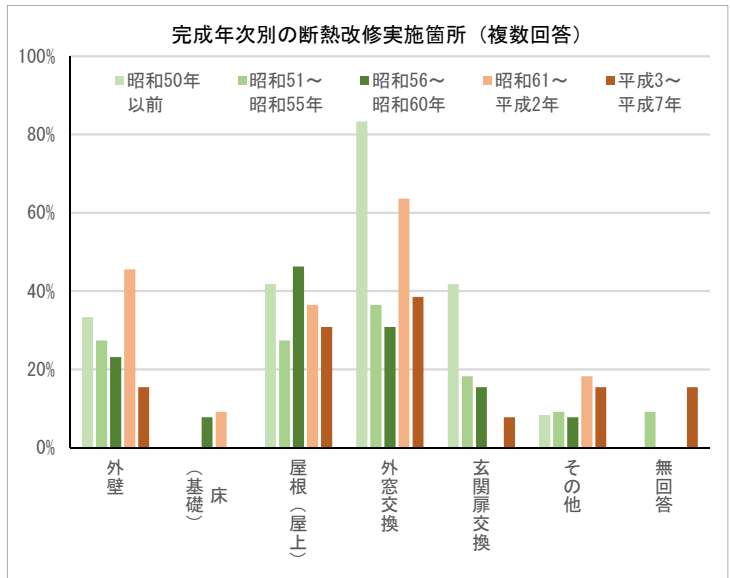
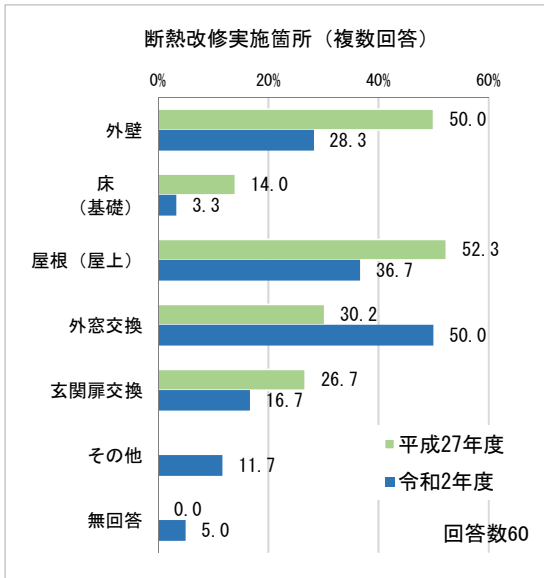
(実数/比率%)		回答組合数	あり	なし	無回答
全体		725 100.0	41 5.7	454 62.6	230 31.7
総管理戸数	20戸以下	71 100.0	3 4.2	45 63.4	23 32.4
	21～40戸	228 100.0	9 3.9	146 64.0	73 32.0
	41～60戸	184 100.0	13 7.1	120 65.2	51 27.7
	61～80戸	87 100.0	4 4.6	61 70.1	22 25.3
	81～100戸	51 100.0	3 5.9	26 51.0	22 43.1
	101～150戸	67 100.0	5 7.5	36 53.7	26 38.8
	151～200戸	22 100.0	1 4.5	11 50.0	10 45.5
	201戸以上	15 100.0	3 20.0	9 60.0	3 20.0
完成年次	昭和50年以前	77 100.0	6 7.8	53 68.8	18 23.4
	昭和51～昭和55年	105 100.0	8 7.6	66 62.9	31 29.5
	昭和56～昭和60年	158 100.0	8 5.1	97 61.4	53 33.5
	昭和61～平成2年	173 100.0	11 6.4	113 65.3	49 28.3
	平成3～平成7年	212 100.0	8 3.8	125 59.0	79 37.3

(2) 断熱改修の実施概況

①断熱改修の実施箇所

断熱改修を実施した60管理組合を対象に、実施した断熱改修の内容についてたずねたところ、「外窓交換」(50.0%)が最も多く、「屋根(屋上)」(36.7%)、「外壁」(28.3%)、「玄関扉交換」(16.7%)がこれに続く。

前回調査(平成27年度)と比べると、「外窓交換」は増加し、「外壁」や「屋根(屋上)」は減少している。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	外壁	床(基礎)	屋根(屋上)	外窓交換	玄関扉交換	その他	無回答
平成27年度		86	43	12	45	26	23	-	0
全体		60	28.3	3.3	36.7	50.0	16.7	11.7	5.0
総管理戸数	20戸以下	1	0	0	0	0	0	0	1
	21~40戸	18	44.4	5.6	33.3	50.0	16.7	16.7	0
	41~60戸	15	26.7	0.0	26.7	46.7	26.7	13.3	13.3
	61~80戸	6	0.0	0.0	66.7	66.7	0.0	16.7	0.0
	81~100戸	7	28.6	14.3	28.6	57.1	28.6	0.0	0.0
	101~150戸	8	25.0	0.0	50.0	37.5	12.5	12.5	0.0
	151~200戸	2	0.0	0.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0
	201戸以上	3	33.3	0.0	33.3	66.7	0.0	0.0	0.0
完成年次	昭和50年以前	12	33.3	0.0	41.7	83.3	41.7	8.3	0.0
	昭和51~昭和55年	11	27.3	0.0	27.3	36.4	18.2	9.1	9.1
	昭和56~昭和60年	13	23.1	7.7	46.2	30.8	15.4	7.7	0.0
	昭和61~平成2年	11	45.5	9.1	36.4	63.6	0.0	18.2	0.0
	平成3~平成7年	13	15.4	0.0	30.8	38.5	7.7	15.4	2

3. 調査結果の分析

②断熱改修実施後の経過年数・実施回数

実施した断熱改修の内容ごとの当該断熱改修実施後の経過年数・実施回数について、また、完成年次別の実施回数についてまとめた表は下記のとおり。

(実数/比率)	合計	当該断熱改修実施後の経過年数														
		1年未満	1～2年	3～4年	5～6年	7～8年	9～10年	11～12年	13～14年	15～16年	17～18年	19～20年	21～25年	26～30年	31年以上	無回答
外壁の断熱改修	17 100.0	1.0 5.9	4.0 23.5	0.0 0.0	4.0 23.5	0.0 0.0	0.0 0.0	2.0 11.8	1.0 5.9	0.0 0.0	0.0 0.0	2.0 11.8	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	3.0 17.6
床（基礎）の断熱改修	2 100.0	0.0 0.0	1.0 50.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	1.0 50.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	
屋根（屋上）の断熱改修	22 100.0	1.0 4.5	3.0 13.6	1.0 4.5	3.0 13.6	3.0 13.6	4.0 18.2	0.0 0.0	2.0 9.1	1.0 4.5	0.0 0.0	1.0 4.5	0.0 0.0	0.0 0.0	1.0 4.5	2.0 9.1
外窓の交換	30 100.0	0.0 0.0	5.0 16.7	6.0 20.0	6.0 20.0	2.0 6.7	3.0 10.0	1.0 3.3	1.0 3.3	1.0 3.3	0.0 0.0	1.0 3.3	0.0 0.0	1.0 3.3	2.0 6.7	1.0 3.3
玄関扉の交換	10 100.0	0.0 0.0	1.0 10.0	2.0 20.0	1.0 10.0	1.0 10.0	1.0 10.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	2.0 20.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	2.0 20.0
その他	7 100.0	1.0 14.3	2.0 28.6	0.0 0.0	0.0 0.0	1.0 14.3	2.0 28.6	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	0.0 0.0	1.0 14.3

(実数/比率)	合計	実施回数				
		1回	2回	3回	4回以上	無回答
外壁の断熱改修	17 100.0	14 82.4	1 5.9	1 5.9	0 0.0	1 5.9
床（基礎）の断熱改修	2 100.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
屋根（屋上）の断熱改修	22 100.0	11 50.0	5 22.7	4 18.2	1 4.5	1 4.5
外窓の交換	30 100.0	28 93.3	0 0.0	1 3.3	1 3.3	0 0.0
玄関扉の交換	10 100.0	9 90.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 10.0
その他	7 100.0	7 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

(実数/比率)	合計	完成年次：昭和50年以前					完成年次：昭和51～55年					完成年次：昭和56～60年						
		1回	2回	3回	4回以上	無回答	合計	1回	2回	3回	4回以上	無回答	合計	1回	2回	3回	4回以上	無回答
外壁の断熱改修	4 100.0	3 75.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	3 100.0	2 66.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	3 100.0	2 66.7	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0
床（基礎）の断熱改修	0 -	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 -	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
屋根（屋上）の断熱改修	5 100.0	2 40.0	2 40.0	1 20.0	0 0.0	0 0.0	3 100.0	1 33.3	0 0.0	1 33.3	1 33.3	1 33.3	6 100.0	4 66.7	1 16.7	1 16.7	0 0.0	0 0.0
外窓の交換	10 100.0	8 80.0	0 0.0	1 10.0	1 10.0	0 0.0	4 100.0	4 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	4 100.0	4 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
玄関扉の交換	5 100.0	5 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 100.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	2 100.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
その他	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

(実数/比率)	合計	完成年次：昭和61～平成2年					完成物件：平成3年～平成7年					
		1回	2回	3回	4回以上	無回答	合計	1回	2回	3回	4回以上	無回答
外壁の断熱改修	5 100.0	5 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 100.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
床（基礎）の断熱改修	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
屋根（屋上）の断熱改修	4 100.0	2 50.0	0 0.0	1 25.0	1 25.0	0 0.0	4 100.0	2 50.0	2 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
外窓の交換	7 100.0	7 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	5 100.0	5 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
玄関扉の交換	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
その他	2 100.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 100.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

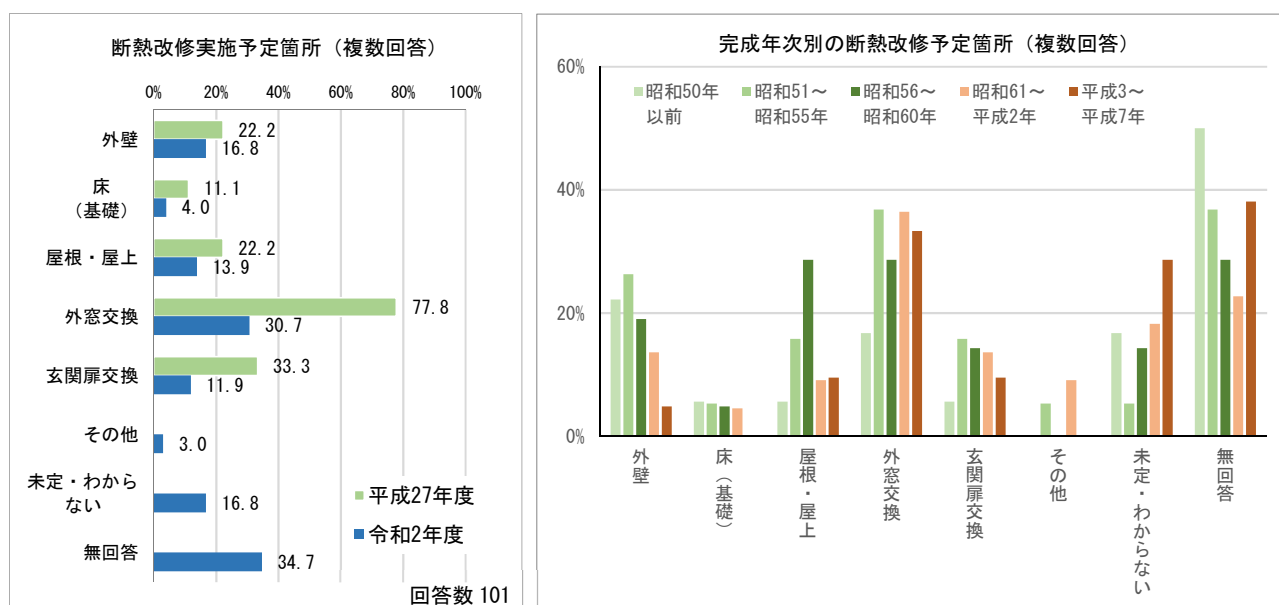
(3) 断熱改修の実施予定

① 予定している断熱改修の内容

※「断熱改修を実施した実績があり、断熱改修を再度実施する予定のある60管理組合」と「断熱改修の実績はないが、断熱改修を実施する予定のある41管理組合」、あわせて101管理組合を対象とした設問です。

予定している断熱改修の内容については、「外窓交換」(30.7%)が最も多く、次いで「外壁」(16.8%)、「屋根・屋上」(13.9%)、「玄関扉交換」(11.9%)となっている。

「外窓交換」に完成年次別の特徴はみられないが、「外壁」については完成年次が古いマンションほど実施予定としている割合が大きい。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	外壁	床 (基礎)	屋根・屋上	外窓交換	玄関扉交換	その他	未定・わからない	無回答
平成27年度		9	2	1	2	7	3	-	-	0
全体		101	17	4	14	31	12	3	17	35
		100.0	16.8	4.0	13.9	30.7	11.9	3.0	16.8	34.7
総管理戸数	20戸以下	4	1	1	1	2	0	0	0	1
		100.0	25.0	25.0	25.0	50.0	0.0	0.0	0.0	25.0
	21～40戸	27	2	0	2	6	3	2	8	8
		100.0	7.4	0.0	7.4	22.2	11.1	7.4	29.6	29.6
	41～60戸	28	4	1	3	11	5	1	3	11
		100.0	14.3	3.6	10.7	39.3	17.9	3.6	10.7	39.3
	61～80戸	10	2	0	2	4	2	0	2	3
		100.0	20.0	0.0	20.0	40.0	20.0	0.0	20.0	30.0
81～100戸	10	1	0	2	2	0	0	0	6	
	100.0	10.0	0.0	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0	60.0	
101～150戸	13	4	0	2	3	1	0	1	5	
	100.0	30.8	0.0	15.4	23.1	7.7	0.0	7.7	38.5	
151～200戸	3	1	1	1	0	0	0	2	0	
	100.0	33.3	33.3	33.3	0.0	0.0	0.0	66.7	0.0	
201戸以上	6	2	1	1	3	1	0	1	1	
	100.0	33.3	16.7	16.7	50.0	16.7	0.0	16.7	16.7	
完成年次	昭和50年以前	18	4	1	1	3	1	0	3	9
		100.0	22.2	5.6	5.6	16.7	5.6	0.0	16.7	50.0
	昭和51～昭和55年	19	5	1	3	7	3	1	1	7
		100.0	26.3	5.3	15.8	36.8	15.8	5.3	5.3	36.8
	昭和56～昭和60年	21	4	1	6	6	3	0	3	6
	100.0	19.0	4.8	28.6	28.6	14.3	0.0	14.3	28.6	
昭和61～平成2年	22	3	1	2	8	3	2	4	5	
	100.0	13.6	4.5	9.1	36.4	13.6	9.1	18.2	22.7	
平成3～平成7年	21	1	0	2	7	2	0	6	8	
	100.0	4.8	0.0	9.5	33.3	9.5	0.0	28.6	38.1	

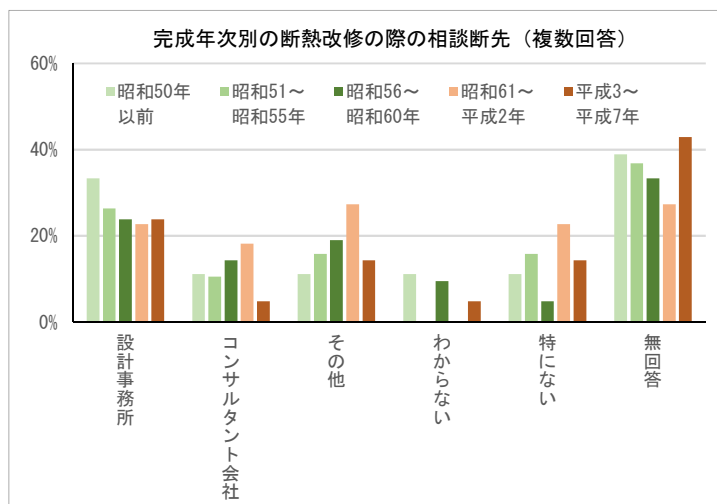
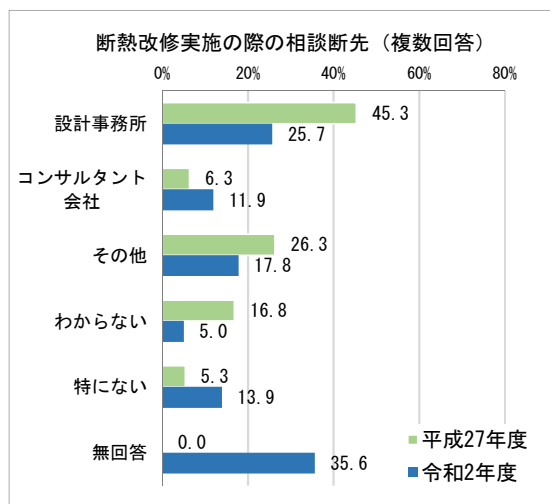
3. 調査結果の分析

②断熱改修を実施する際の相談先

※「断熱改修を実施した実績があり、断熱改修を再度実施する予定のある60管理組合」と「断熱改修の実績はないが、断熱改修を実施する予定のある41管理組合」、あわせて101管理組合を対象とした設問です。

断熱改修を実施する際の相談先については、「設計事務所」(25.7%)が最も多く、「コンサルタント会社」(11.9%)が続く。

前回調査(平成27年度)とは設問の設定が異なるため、単純比較はできないが、参考までに比較すると、「設計事務所」の割合は前回調査(平成27年度)(45.3%)から半数近く減少している。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)		回答組合数	設計事務所	コンサルタント会社	その他	わからない	特になし	無回答
平成27年度		95	43	6	25	16	5	0
全体		101	26	12	18	5	14	36
		100.0	25.7	11.9	17.8	5.0	13.9	35.6
総管理戸数	20戸以下	4	2	2	0	0	0	1
		100.0	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	25.0
	21～40戸	27	4	2	7	3	3	9
		100.0	14.8	7.4	25.9	11.1	11.1	33.3
	41～60戸	28	8	3	4	1	4	11
		100.0	28.6	10.7	14.3	3.6	14.3	39.3
	61～80戸	10	4	0	2	0	1	3
		100.0	40.0	0.0	20.0	0.0	10.0	30.0
81～100戸	10	2	1	1	0	1	6	
	100.0	20.0	10.0	10.0	0.0	10.0	60.0	
101～150戸	13	4	1	2	1	2	4	
	100.0	30.8	7.7	15.4	7.7	15.4	30.8	
151～200戸	3	1	2	1	0	1	0	
	100.0	33.3	66.7	33.3	0.0	33.3	0.0	
201戸以上	6	1	1	1	0	2	2	
	100.0	16.7	16.7	16.7	0.0	33.3	33.3	
完成年次	昭和50年以前	18	6	2	2	2	2	7
		100.0	33.3	11.1	11.1	11.1	11.1	38.9
	昭和51～昭和55年	19	5	2	3	0	3	7
		100.0	26.3	10.5	15.8	0.0	15.8	36.8
	昭和56～昭和60年	21	5	3	4	2	1	7
	100.0	23.8	14.3	19.0	9.5	4.8	33.3	
昭和61～平成2年	22	5	4	6	0	5	6	
	100.0	22.7	18.2	27.3	0.0	22.7	27.3	
平成3～平成7年	21	5	1	3	1	3	9	
	100.0	23.8	4.8	14.3	4.8	14.3	42.9	

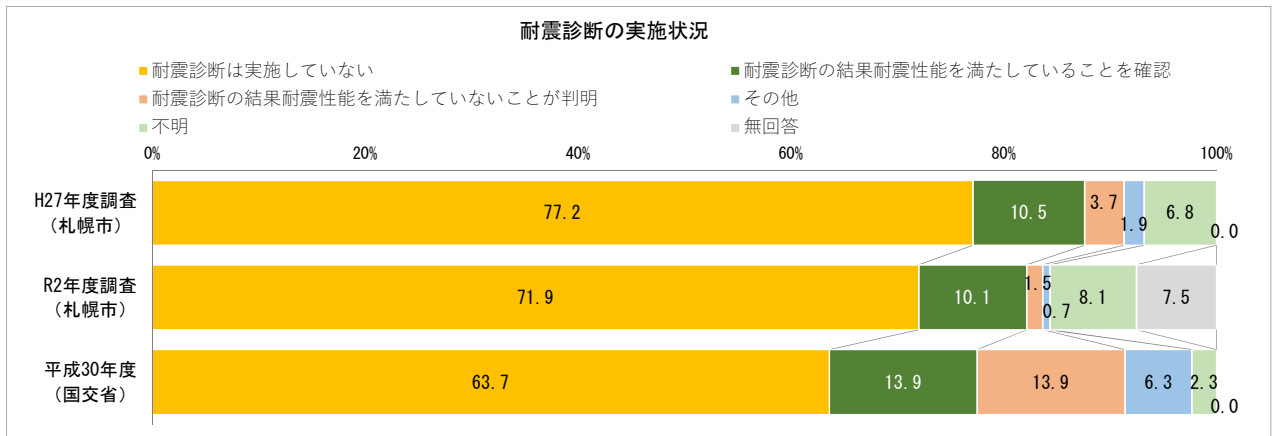
3-10. 耐震改修・建替えについて

(1) 耐震診断

①耐震診断の実施状況

耐震診断の実施状況については、「耐震診断の結果、耐震性能を満たしていることを確認」(10.1%)が1割程度で、「耐震診断の結果、耐震性能を満たしていないことが判明」(1.5%)、「その他」(0.7%)とあわせて12.3%が実施している。7割超の管理組合では「耐震診断は実施していない」(71.9%)。

前回調査(平成27年度)の「実施有」(合計16.0%)と比べると、耐震診断の実施率は低下しており、全国調査(H30年度)の「有」(計34.1%)と比べても耐震診断の実施率は半分程度にとどまる。



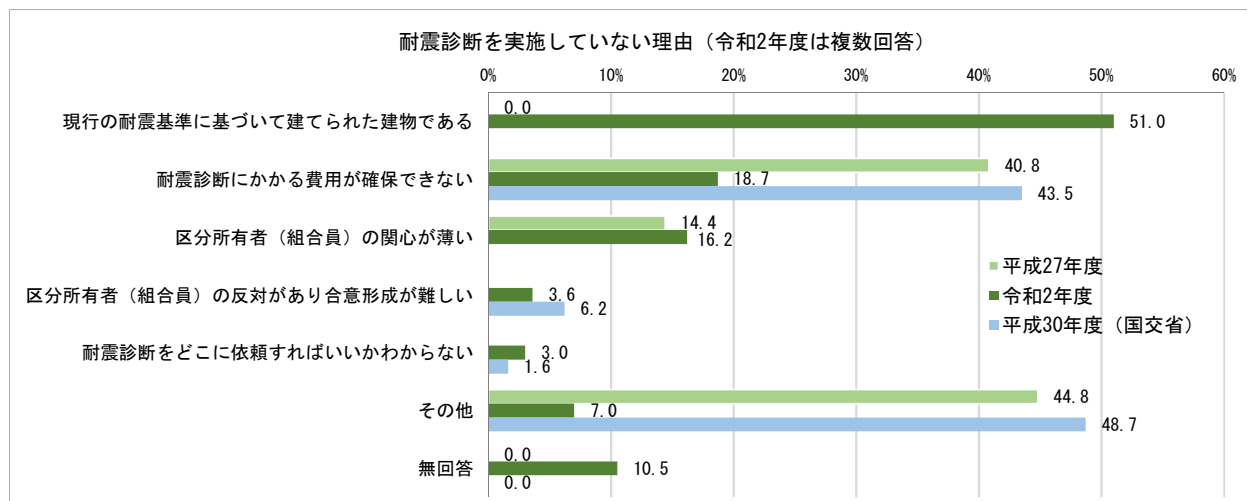
(実数/比率%)	回答組合数	上: 管理組合数 下: 構成比						
		耐震診断は実施していない	耐震性能を満たしていることを確認	耐震性能を満たしていないことが判明	その他	不明	無回答	
平成27年度	162	125	17	6	3	11	0	
平成30年度(国交省)	303	193	42	42	19	7	0	
全体	848	610	86	13	6	69	64	
総管理戸数	20戸以下	77	59	8	0	1	6	3
	21~40戸	271	190	28	3	1	24	25
	41~60戸	214	151	20	1	1	24	17
	61~80戸	102	76	6	2	3	9	6
	81~100戸	60	42	7	5	0	2	4
	101~150戸	78	58	12	2	0	2	4
	151~200戸	26	17	4	0	0	2	3
	201戸以上	20	17	1	0	0	0	2
	完成年次	昭和50年以前	92	71	3	4	1	8
昭和51~昭和55年		120	85	13	3	3	10	6
昭和56~昭和60年		185	140	22	4	0	11	8
昭和61~平成2年		204	145	23	2	0	17	17
平成3~平成7年		247	169	25	0	2	23	28

3. 調査結果の分析

②耐震診断を実施していない理由

多くの管理組合が耐震診断を実施していないが、その理由については、「現行の耐震基準に基づいて建てられた建物」(51.0%)が最も多く、次いで「耐震診断にかかる費用が確保できない」(18.7%)、「区分所有者(組合員)の関心が薄い」(16.2%)となっている。

完成年次別にみると、古いマンションほど「耐震診断にかかる費用が確保できない」、「区分所有者(組合員)の関心が薄い」と回答する割合が大きくなっている。



上：管理組合数 下：構成比

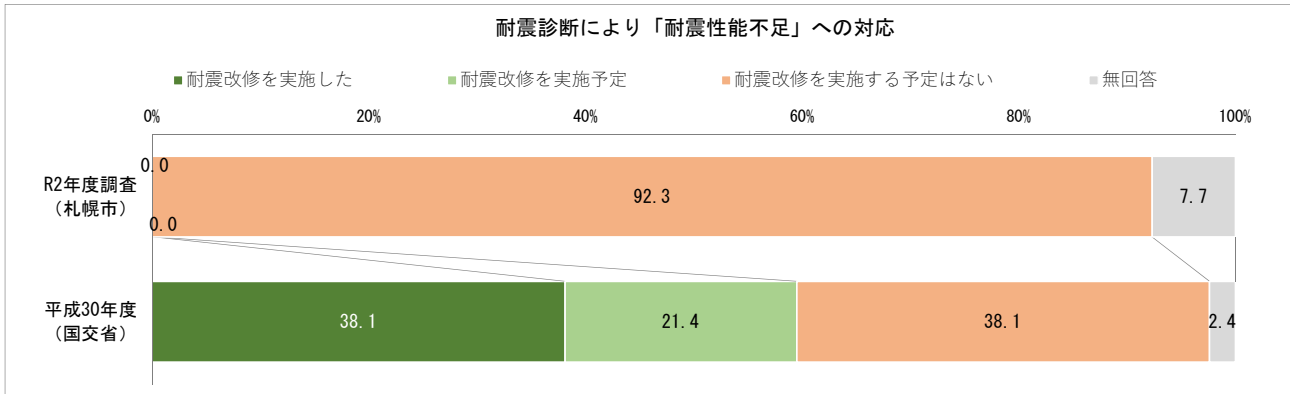
(実数/比率%)	回答組合数	理由							
		物づいでいる建物の耐震基準に基	用が震断にできない	員区分所有者(組合員)の関心が薄い	意員区分所有者(組合員)の反対が難しい	ら頼耐震診断をどこに依	そ	無	
平成27年度	125 100.0	0 0.0	51 40.8	18 14.4	- -	- -	56 44.8	0 0.0	
平成30年度 (国交省)	193 100.0	- -	84 43.5	- -	12 6.2	3 1.6	94 48.7	0 0.0	
全体	610 100.0	311 51.0	114 18.7	99 16.2	22 3.6	18 3.0	43 7.0	64 10.5	
総管理戸数	20戸以下	59 100.0	36 61.0	7 11.9	9 15.3	0 0.0	5 8.5	5 8.5	3 5.1
	21~40戸	190 100.0	105 55.3	31 16.3	26 13.7	6 3.2	2 1.1	11 5.8	26 13.7
	41~60戸	151 100.0	80 53.0	27 17.9	23 15.2	6 4.0	7 4.6	12 7.9	12 7.9
	61~80戸	76 100.0	28 36.8	14 18.4	18 23.7	3 3.9	2 2.6	6 7.9	12 15.8
	81~100戸	42 100.0	18 42.9	14 33.3	12 28.6	3 7.1	0 0.0	2 4.8	1 2.4
	101~150戸	58 100.0	27 46.6	13 22.4	7 12.1	3 5.2	2 3.4	5 8.6	5 8.6
	151~200戸	17 100.0	7 41.2	3 17.6	3 17.6	1 5.9	0 0.0	1 5.9	4 23.5
	201戸以上	17 100.0	10 58.8	5 29.4	1 5.9	0 0.0	0 0.0	1 5.9	1 5.9
完成年次	昭和50年以前	71 100.0	2 2.8	40 56.3	24 33.8	9 12.7	0 0.0	13 18.3	3 4.2
	昭和51~昭和55年	85 100.0	2 2.4	30 35.3	28 32.9	4 4.7	5 5.9	14 16.5	15 17.6
	昭和56~昭和60年	140 100.0	77 55.0	23 16.4	19 13.6	6 4.3	4 2.9	9 6.4	15 10.7
	昭和61~平成2年	145 100.0	101 69.7	12 8.3	16 11.0	2 1.4	5 3.4	3 2.1	14 9.7
	平成3~平成7年	169 100.0	129 76.3	9 5.3	12 7.1	1 0.6	4 2.4	4 2.4	17 10.1

3. 調査結果の分析

③ 「耐震性能不足」への対応

「耐震診断の結果、耐震性能を満たしていないことが判明」した13管理組合に、耐震性能不足への対応についてたずねたところ、「耐震改修を実施した」・「耐震改修を実施予定」と回答したところはなく、9割超が「耐震改修を実施する予定はない」（92.3%）と回答した。

全国調査（H30年度）では、約4割が「耐震改修を実施した」（38.1%）としており、「耐震改修を実施予定」（21.4%）を加えると、6割近くの管理組合が何らかの対応をしている。

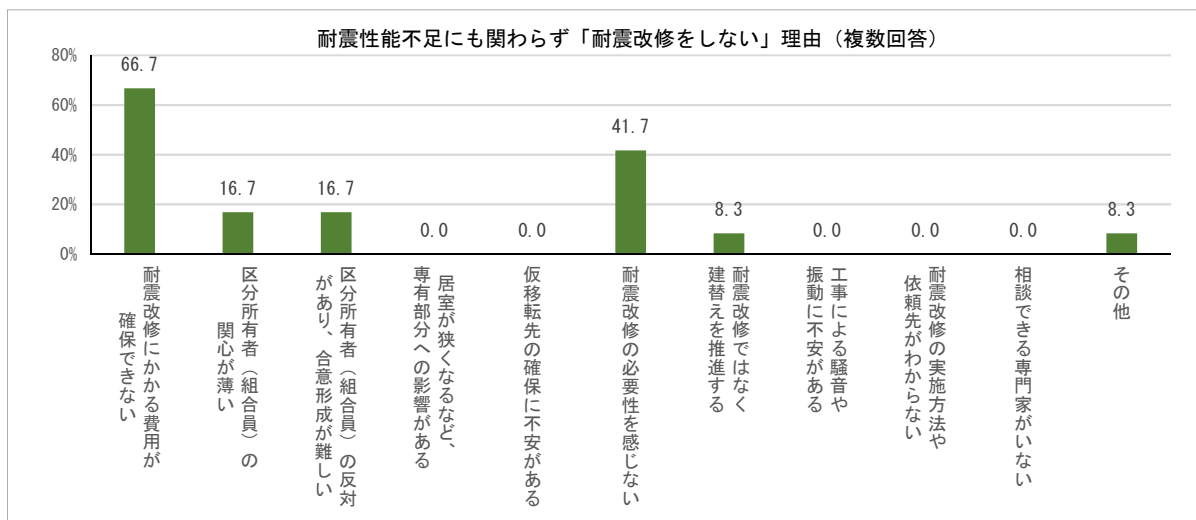


(実数/比率%)	回答組合数	上：管理組合数		下：構成比	
		耐震改修を実施	耐震改修を実施予定	耐震改修を実施しない	無回答
平成30年度（国交省）	42 100.0	16 38.1	9 21.4	16 38.1	1 2.4
全体	13 100.0	0 0.0	0 0.0	12 92.3	1 7.7
総管理戸数	20戸以下	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	21～40戸	3 100.0	0 0.0	0 0.0	3 100.0
	41～60戸	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0
	61～80戸	2 100.0	0 0.0	0 0.0	2 100.0
	81～100戸	5 100.0	0 0.0	0 0.0	4 80.0
	101～150戸	2 100.0	0 0.0	0 0.0	2 100.0
	151～200戸	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	完成年次	昭和50年以前	4 100.0	0 0.0	0 0.0
昭和51～昭和55年		3 100.0	0 0.0	0 0.0	3 100.0
昭和56～昭和60年		4 100.0	0 0.0	0 0.0	3 75.0
昭和61～平成2年		2 100.0	0 0.0	0 0.0	2 100.0
平成3～平成7年		0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

3. 調査結果の分析

④耐震性能不足であるにも関わらず「耐震改修を実施しない」理由

前項で「耐震性能不足であるが、耐震改修の実施予定はない」とした12管理組合に対し、その理由をたずねたところ、「耐震改修にかかる費用が確保できないため」(66.7%)との回答が最も多かった。次いで多かったのは「耐震改修の必要性を感じないため」(41.7%)で、この他の選択肢で特に目立って多いものはない。



(実数/比率%)		上：管理組合数 下：構成比										
		回答組合数	耐震改修にかかる費用が確保できないため	区分所有者(組合員)の関心が薄いため	区分所有者(組合員)の反対があり、合意形成が難しいため	居室が狭くなるなど、専有部分への影響があるため	仮移転先の確保に不安があるため	耐震改修の必要性を感じないため	耐震改修ではなく、建替えを推進するため	工事による騒音や振動に不安があるため	耐震改修の実施方法や依頼先がわからないため	相談できる専門家がないため
全体	12 100.0	8 66.7	2 16.7	2 16.7	0 0.0	0 0.0	5 41.7	1 8.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 8.3
総管理戸数	20戸以下	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	21～40戸	3 100.0	2 66.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3
	41～60戸	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	61～80戸	2 100.0	1 50.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	81～100戸	4 100.0	3 75.0	0 0.0	2 50.0	0 0.0	2 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	101～150戸	2 100.0	1 50.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	151～200戸	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	4 100.0	4 100.0	0 0.0	2 50.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	昭和51～昭和55年	3 100.0	2 66.7	1 33.3	0 0.0	0 0.0	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	昭和56～昭和60年	3 100.0	1 33.3	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 100.0	3 33.3	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	昭和61～平成2年	2 100.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 50.0
	平成3～平成7年	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

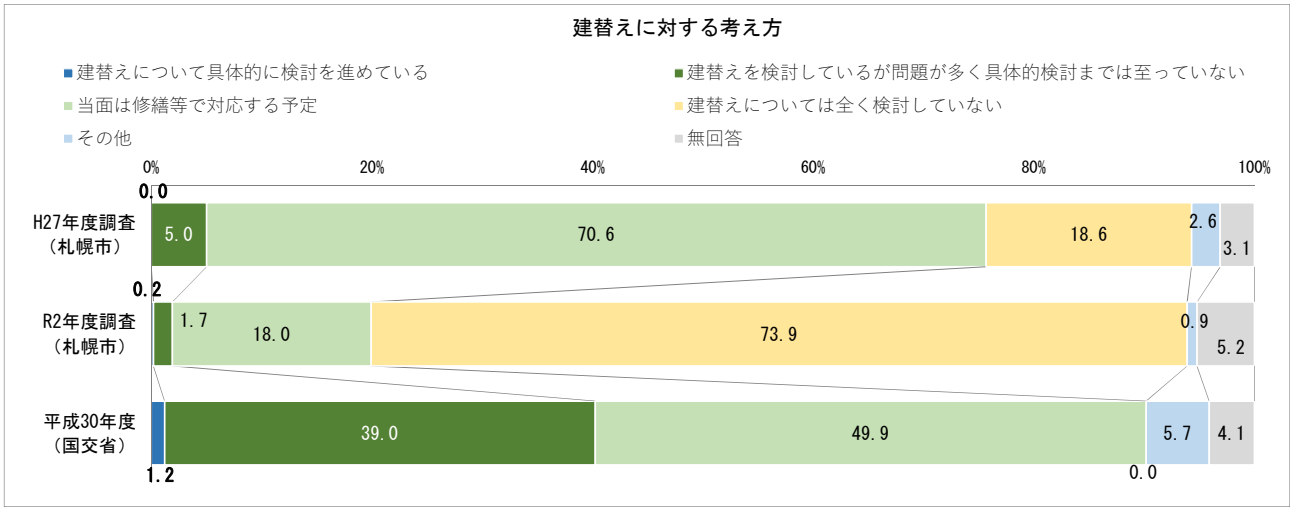
(2) 建替え

① 建替え等に対する考え方 (※H27年度調査については、R2年度調査と選択肢の設定が大きく異なるため、参考掲載。)

建替えについて、「建替えについて具体的に検討を進めている」(0.2%)との回答はわずかで、「建替えを検討しているが問題が多く、具体的な検討までは至っていない」(1.7%)とあわせても、建替えについて検討している管理組合は2%程度にとどまる。

総管理戸数別にみると、「201戸以上」の規模の大きなマンションについては、「建替えを検討しているが問題が多く、具体的な検討までは至っていない」とした管理組合が1割と、ほかと比べると多くなっている。

「当面は修繕等で対応する予定」(18.0%)と回答した管理組合は約2割であった。

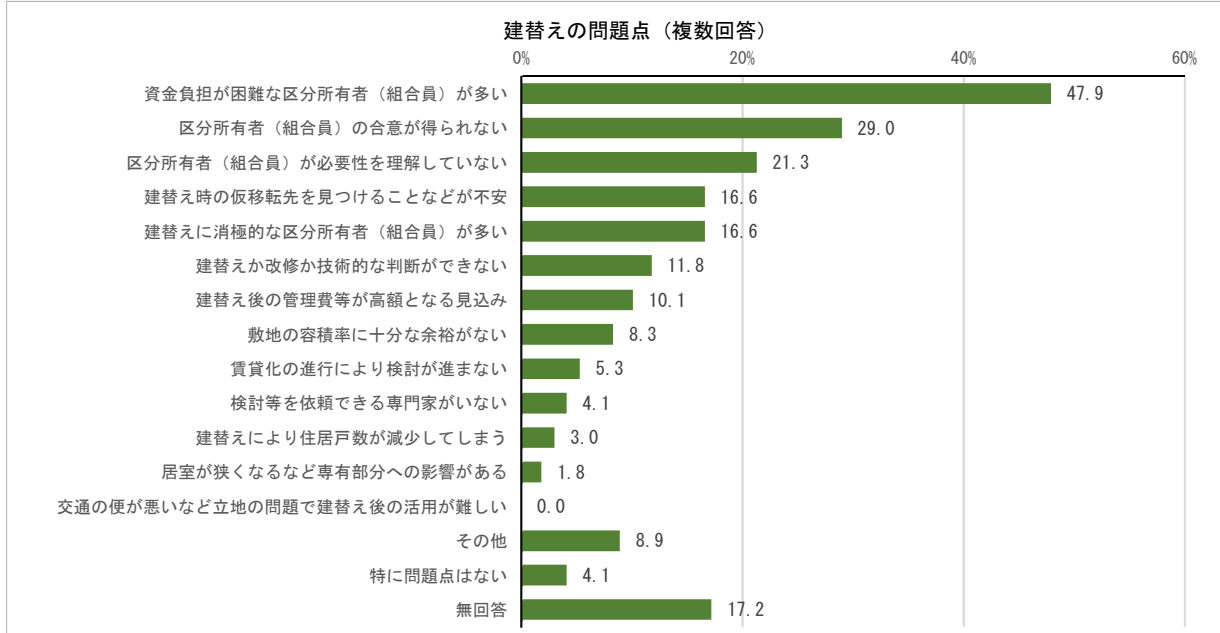


(実数/比率%)	回答組合数	上：管理組合数 下：構成比						
		最も検討を進めていない	部分的に検討を進めている	全面的に検討を進めている	当面は修繕等で対応する予定	全く検討していない	無回答	
平成27年度	381 100.0	0 0.0	19 5.0	269 70.6	71 18.6	10 2.6	12 3.1	
平成30年度 (国交省)	651 100.0	8 1.2	254 39.0	325 49.9	0 0.0	37 5.7	27 4.1	
全体	848 100.0	2 0.2	14 1.7	153 18.0	627 73.9	8 0.9	44 5.2	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	1 1.3	0 0.0	10 13.0	60 77.9	1 1.3	5 6.5
	21～40戸	271 100.0	0 0.0	3 1.1	49 18.1	203 74.9	2 0.7	14 5.2
	41～60戸	214 100.0	0 0.0	2 0.9	38 17.8	163 76.2	2 0.9	9 4.2
	61～80戸	102 100.0	1 1.0	1 1.0	14 13.7	78 76.5	1 1.0	7 6.9
	81～100戸	60 100.0	0 0.0	2 3.3	17 28.3	38 63.3	1 1.7	2 3.3
	101～150戸	78 100.0	0 0.0	2 2.6	16 20.5	56 71.8	1 1.3	3 3.8
	151～200戸	26 100.0	0 0.0	2 7.7	2 7.7	19 73.1	0 0.0	3 11.5
	201戸以上	20 100.0	0 0.0	2 10.0	7 35.0	10 50.0	0 0.0	1 5.0
	完成年次	昭和50年以前	92 100.0	0 0.0	4 4.3	31 33.7	50 54.3	3 3.3
昭和51～昭和55年		120 100.0	1 0.8	5 4.2	31 25.8	73 60.8	2 1.7	8 6.7
昭和56～昭和60年		185 100.0	0 0.0	4 2.2	33 17.8	141 76.2	0 0.0	7 3.8
昭和61～平成2年		204 100.0	1 0.5	0 0.0	34 16.7	154 75.5	3 1.5	12 5.9
平成3～平成7年		247 100.0	0 0.0	1 0.4	24 9.7	209 84.6	0 0.0	13 5.3

3. 調査結果の分析

②建替えを行うにあたっての問題点

前項で「建替え検討中」・「建替えを検討しているが問題が多く、具体的な検討までは至らず」・「当面は修繕で対応予定」と回答した169管理組合に対し、建替えを行うにあたっての問題点についてたずねたところ、「建替え資金の負担が困難な区分所有者（組合員）が多い」（47.9%）とする回答が最も多かった。そのほか、「区分所有者（組合員）の合意が得られない」（29.0%）、「区分所有者（組合員）が必要性を理解していない」（21.3%）を問題点として挙げる管理組合も2割以上と多くなっている。



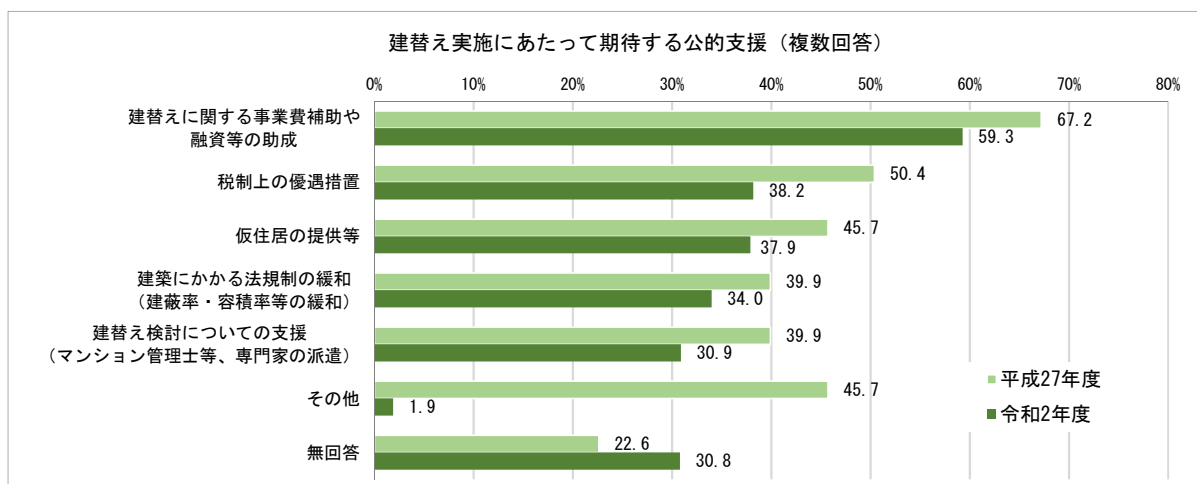
(実数/比率%)	回答組合数	上：管理組合数 下：構成比																
		ない	区分所有者の合意が得られない	区分所有者が必要性を理解していない	区分所有者の合意が得られない	建替え資金の負担が困難な区分所有者が多い	建替え後の管理費等が高額となる見込み	敷地の容積率に十分な余裕がない	建替えか改修か技術的な判断ができない	建替え時の仮移転先が見つからない	建替えに消極的な区分所有者が多い	居室が狭くなるなど専有部分への影響がある	敷地の容積率に十分な余裕がない	住居戸数が減少してしまう	交通の便が悪いなど立地の問題で建替え後の活用が難しい	その他	特に問題点はない	
平成27年度	19	8	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-
全体	169	49	36	81	17	28	3	14	5	20	7	28	9	0	15	7	4.1	
総管理戸数	20戸以下	11	4	3	4	1	3	0	1	0	3	0	1	0	0	1	1	
	21~40戸	52	11	10	25	6	5	0	3	0	5	3	6	1	0	4	2	
	41~60戸	40	15	12	20	2	9	1	3	0	5	2	10	2	0	3	2	
	61~80戸	16	2	3	10	3	3	1	5	3	2	0	3	2	0	0	0	
	81~100戸	19	9	5	8	1	2	0	1	1	2	1	4	1	0	1	0	
	101~150戸	18	4	2	10	3	3	1	1	1	3	1	3	2	0	3	1	
	151~200戸	4	3	0	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	
	201戸以上	9	1	1	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	
完成年次	昭和50年以前	35	15	5	20	2	6	3	9	3	5	1	9	4	0	1	0	
	昭和51~昭和55年	37	13	9	19	6	3	0	2	2	4	2	4	2	0	3	1	
	昭和56~昭和60年	37	6	10	17	4	6	0	3	0	3	1	6	2	0	4	1	
	昭和61~平成2年	35	8	9	17	1	9	0	0	0	5	3	6	0	0	4	0	
	平成3~平成7年	25	7	3	8	4	4	0	0	0	3	0	3	1	0	3	5	

(3) 建替え実施にあたって期待する公的支援

①期待する支援策

建替え実施にあたって期待する公的支援については、「建替えに関する事業費補助や融資等の助成」(59.3%)が最も多く、次いで「税制上の優遇措置」(38.2%)、「仮住居の提供等」(37.9%)となっている。前回調査(平成27年度)と比べても、期待する公的支援の傾向は変わっていない。

完成年次別にみると、完成年が古いマンションほど「建築にかかる法規制の緩和(建蔽率・容積率等の緩和)」と回答する割合が大きくなっている。



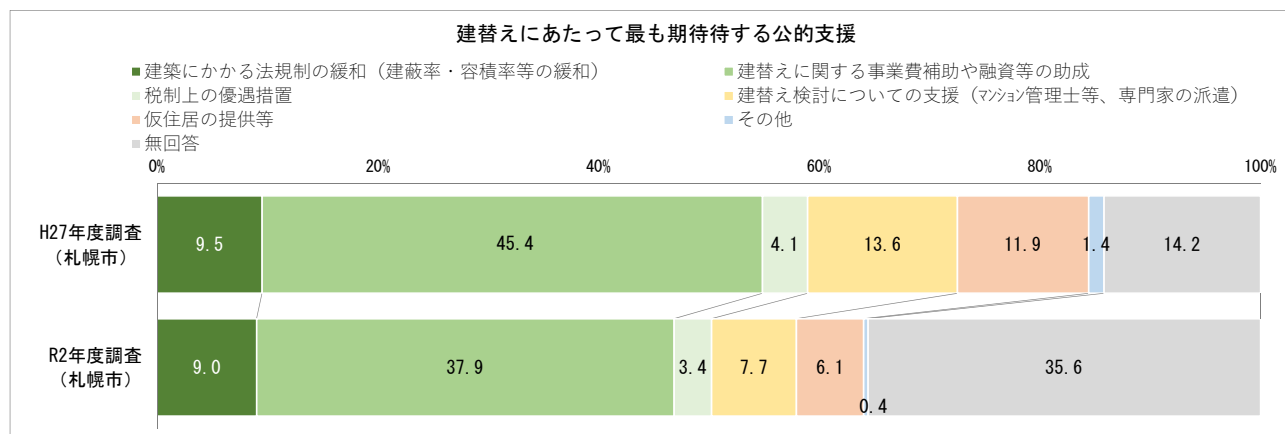
上：管理組合数 下：構成比

	回答組合数 (実数/比率%)	積の建	成費建	税制上	派管の建	仮住居	その他	無	
		率緩和に 等(かか の建蔽 緩和率)	補替に 助えに やに融 資する の事 業	上の優 遇措 置	遣支替 理士等 (マ ンシ ョ ン に つ い て の 専 門 家 の 派 遣)	援え検 討につ いて	の提 供等	回 答	
平成27年度	381 100.0	152 39.9	256 67.2	192 50.4	152 39.9	174 45.7	15 45.7	86 22.6	
全体	848 100.0	288 34.0	503 59.3	324 38.2	262 30.9	321 37.9	16 1.9	261 30.8	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	18 23.4	39 50.6	26 33.8	21 27.3	24 31.2	1 1.3	28 36.4
	21~40戸	271 100.0	85 31.4	156 57.6	108 39.9	83 30.6	104 38.4	4 1.5	88 32.5
	41~60戸	214 100.0	74 34.6	127 59.3	79 36.9	69 32.2	80 37.4	3 1.4	66 30.8
	61~80戸	102 100.0	39 38.2	62 60.8	35 34.3	30 29.4	46 45.1	2 2.0	30 29.4
	81~100戸	60 100.0	31 51.7	43 71.7	27 45.0	22 36.7	23 38.3	1 1.7	11 18.3
	101~150戸	78 100.0	23 29.5	48 61.5	31 39.7	26 33.3	27 34.6	4 5.1	23 29.5
	151~200戸	26 100.0	7 26.9	14 53.8	9 34.6	6 23.1	8 30.8	0 0.0	10 38.5
	201戸以上	20 100.0	11 55.0	14 70.0	9 45.0	5 25.0	9 45.0	1 5.0	5 25.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	43 46.7	61 66.3	37 40.2	31 33.7	40 43.5	3 3.3	20 21.7
	昭和51~昭和55年	120 100.0	40 33.3	73 60.8	37 30.8	46 38.3	46 38.3	5 4.2	33 27.5
	昭和56~昭和60年	185 100.0	62 33.5	116 62.7	68 36.8	51 27.6	74 40.0	4 2.2	55 29.7
	昭和61~平成2年	204 100.0	67 32.8	115 56.4	80 39.2	58 28.4	79 38.7	2 1.0	67 32.8
	平成3~平成7年	247 100.0	76 30.8	138 55.9	102 41.3	76 30.8	82 33.2	2 0.8	86 34.8

3. 調査結果の分析

②最も期待する公的支援

前項の建替えにあたって期待する公的支援の中で、最も期待されているのは「建替えに関する事業費補助や融資等の助成」(37.9%)であった。完成年次別、総管理戸数別にみても、この支援策が最も期待する公的支援として挙げられている傾向は共通しており、前回調査(平成27年度)(45.4%)でも、同様の結果となっている。



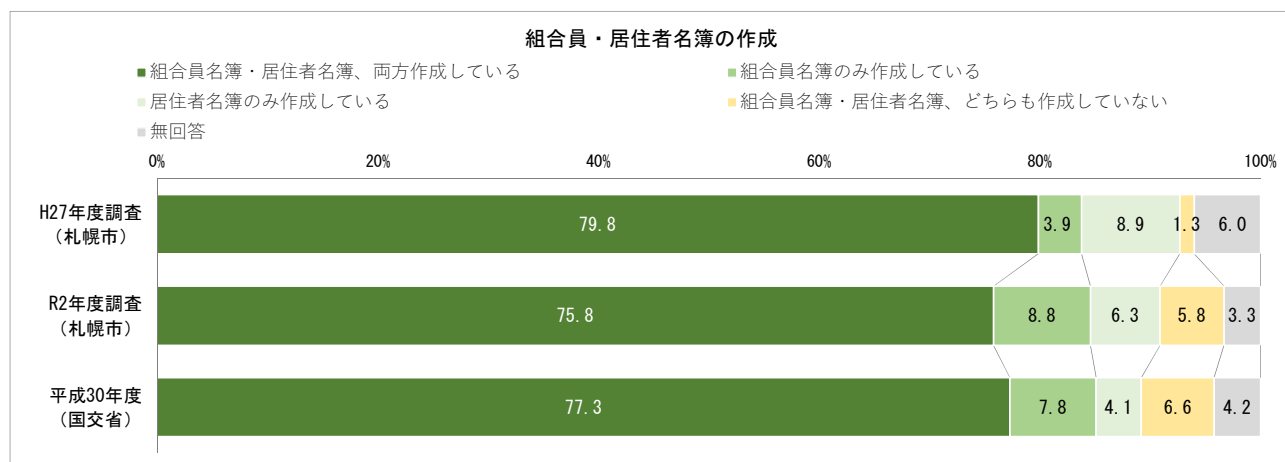
(実数/比率%)	回答組合数	上：管理組合数 下：構成比							
		積の建率緩等(の緩和)	成費建補替(の助成)	税制上の優遇措置	派遣の管理士等、専門家の派遣	仮住居の提供等	その他	無回答	
平成27年度	295	28	134	12	40	35	4	42	
全体	848	76	321	29	65	52	3	302	
	100.0	9.0	37.9	3.4	7.7	6.1	0.4	35.6	
総管理戸数	20戸以下	77	6	28	3	6	3	1	30
		100.0	7.8	36.4	3.9	7.8	3.9	1.3	39.0
	21～40戸	271	21	99	13	19	14	1	104
		100.0	7.7	36.5	4.8	7.0	5.2	0.4	38.4
	41～60戸	214	16	79	7	14	19	0	79
		100.0	7.5	36.9	3.3	6.5	8.9	0.0	36.9
	61～80戸	102	7	42	1	12	9	0	31
		100.0	6.9	41.2	1.0	11.8	8.8	0.0	30.4
	81～100戸	60	11	24	3	7	2	0	13
	100.0	18.3	40.0	5.0	11.7	3.3	0.0	21.7	
101～150戸	78	10	30	2	6	1	1	28	
	100.0	12.8	38.5	2.6	7.7	1.3	1.3	35.9	
151～200戸	26	3	10	0	1	1	0	11	
	100.0	11.5	38.5	0.0	3.8	3.8	0.0	42.3	
201戸以上	20	2	9	0	0	3	0	6	
	100.0	10.0	45.0	0.0	0.0	15.0	0.0	30.0	
完成年次	昭和50年以前	92	17	38	1	7	5	0	24
		100.0	18.5	41.3	1.1	7.6	5.4	0.0	26.1
	昭和51～昭和55年	120	9	42	4	15	8	2	40
		100.0	7.5	35.0	3.3	12.5	6.7	1.7	33.3
	昭和56～昭和60年	185	17	73	3	13	10	1	68
		100.0	9.2	39.5	1.6	7.0	5.4	0.5	36.8
昭和61～平成2年	204	15	76	9	12	16	0	76	
	100.0	7.4	37.3	4.4	5.9	7.8	0.0	37.3	
平成3～平成7年	247	18	92	12	18	13	0	94	
	100.0	7.3	37.2	4.9	7.3	5.3	0.0	38.1	

3-11. 日常的なマンション管理について

(1) 組合員名簿・居住者名簿の作成

回答のあった管理組合の3/4超が「組合員名簿・居住者名簿、両方とも作成」(75.8%)としており、「組合員名簿のみ作成」(8.8%)、「居住者名簿のみ作成」(6.3%)とあわせると90.9%の管理組合が、何らかの名簿を作成していることがわかった。「組合員名簿・居住者名簿、両方とも作成」の割合は、前回調査(平成27年度)(79.8%)から3ポイント程度減少している。

『両方作成』の割合は、総管理戸数が多い管理組合ほど大きくなる傾向があるが、完成年次別にみると完成年次の新しいマンションほど『両方作成』の割合が小さくなっている。



(実数/比率%)	回答組合数	上: 管理組合数 下: 構成比					無回答
		作成している両方	作成しているのみ	作成しているのみ	作成しているのみ	作成しているのみ	
平成27年度	381	304	15	34	5	23	
	100.0	79.8	3.9	8.9	1.3	6.0	
平成30年度 (国交省)	1,688	1,304	132	69	112	71	
	100.0	77.3	7.8	4.1	6.6	4.2	
全体	848	643	75	53	49	28	
	100.0	75.8	8.8	6.3	5.8	3.3	
総管理戸数	20戸以下	77	45	16	1	11	4
		100.0	58.4	20.8	1.3	14.3	5.2
	21~40戸	271	201	24	22	11	13
		100.0	74.2	8.9	8.1	4.1	4.8
	41~60戸	214	160	18	13	17	6
		100.0	74.8	8.4	6.1	7.9	2.8
	61~80戸	102	81	10	6	5	0
		100.0	79.4	9.8	5.9	4.9	0.0
81~100戸	60	53	0	4	1	2	
	100.0	88.3	0.0	6.7	1.7	3.3	
101~150戸	78	61	7	6	2	2	
	100.0	78.2	9.0	7.7	2.6	2.6	
151~200戸	26	23	0	1	2	0	
	100.0	88.5	0.0	3.8	7.7	0.0	
201戸以上	20	19	0	0	0	1	
	100.0	95.0	0.0	0.0	0.0	5.0	
完成年次	昭和50年以前	92	77	8	3	3	1
		100.0	83.7	8.7	3.3	3.3	1.1
	昭和51~昭和55年	120	95	11	6	7	1
		100.0	79.2	9.2	5.0	5.8	0.8
	昭和56~昭和60年	185	146	12	14	9	4
	100.0	78.9	6.5	7.6	4.9	2.2	
昭和61~平成2年	204	150	16	13	15	10	
	100.0	73.5	7.8	6.4	7.4	4.9	
平成3~平成7年	247	175	28	17	15	12	
	100.0	70.9	11.3	6.9	6.1	4.9	

3. 調査結果の分析

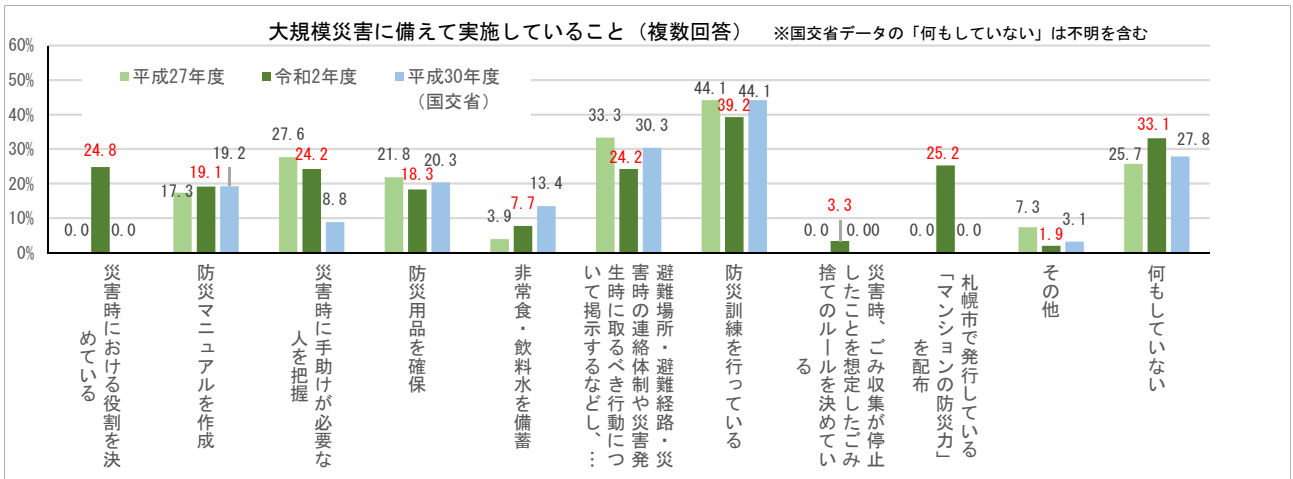
(2) 大規模災害への備え

①実施していること

大規模災害に備えて実施していることについては、「防災訓練を行っている」(39.2%)が最も多く、これに「札幌市で発行している『マンションの防災力』を配布」(25.2%)、「災害時における役割を決めている」(24.8%)が続く。

「防災訓練」の割合は前回調査(平成27年度)(44.1%)より約5ポイント減少し、「避難場所等の周知」も前回調査(平成27年度)(33.3%)より約9ポイント減少した。

一方、「何もしていない」(33.1%)との回答は前回調査(平成27年度)(25.7%)より増加しており、小規模マンションや完成年次の新しいマンションほど「何もしていない」傾向がみられる。



上：管理組合数 下：構成比

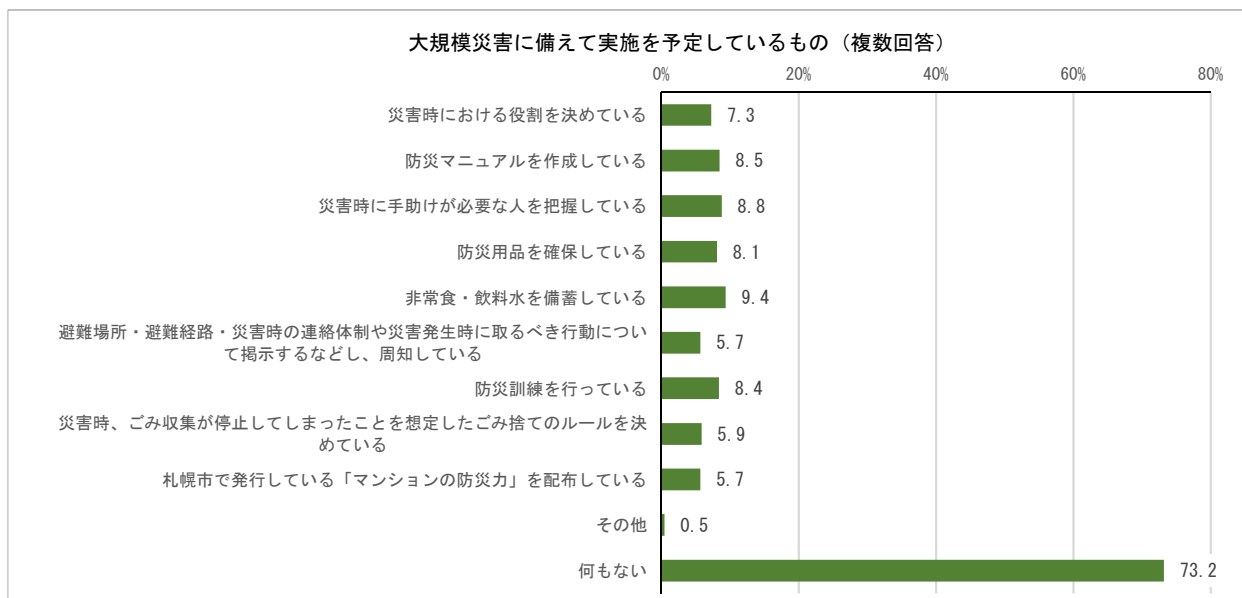
(実数/比率%)	回答組合数	実施していること										
		災害時における役割を決めている	防災マニュアルを作成している	災害時に手助けが必要な人を把握している	防災用品を確保している	非常食・飲料水を備蓄している	避難場所・避難経路・災害時の連絡体制や災害発生時に取るべき行動について掲示するなど	防災訓練を行っている	災害時、ごみ収集が停止したことを想定したごみ捨てのルールを決めている	札幌市で発行している「マンションの防災力」を配布している	その他	何もしていない(国交省は不明を含む)
平成27年度	381	-	66	105	83	15	127	168	-	-	28	98
平成30年度 (国交省)	1,688	-	324	148	343	226	512	744	-	-	52	470
全体	848	210	162	205	155	65	205	332	28	214	16	281
総管理戸数	100.0	24.8	19.1	24.2	18.3	7.7	24.2	39.2	3.3	25.2	1.9	33.1
20戸以下	77	4	7	9	7	2	10	2	4	16	1	46
21~40戸	271	5.2	9.1	11.7	9.1	2.6	13.0	2.6	5.2	20.8	1.3	59.7
41~60戸	214	44	38	52	29	12	57	82	6	65	5	106
61~80戸	100.0	16.2	14.0	19.2	10.7	4.4	21.0	30.3	2.2	24.0	1.8	39.1
81~100戸	214	47	39	45	31	21	41	84	6	50	5	70
101~150戸	100.0	22.0	18.2	21.0	14.5	9.8	19.2	39.3	2.8	23.4	2.3	32.7
151~200戸	102	28	21	25	21	8	27	49	2	20	1	26
201戸以上	100.0	27.5	20.6	24.5	20.6	7.8	26.5	48.0	2.0	19.6	1.0	25.5
昭和50年以前	60	20	15	22	19	4	24	31	2	22	1	15
昭和51~昭和55年	100.0	33.3	25.0	36.7	31.7	6.7	40.0	51.7	3.3	36.7	1.7	25.0
昭和56~昭和60年	78	38	22	33	24	7	25	51	5	24	1	13
昭和61~平成2年	100.0	48.7	28.2	42.3	30.8	9.0	32.1	65.4	6.4	30.8	1.3	16.7
平成3~平成7年	26	15	11	9	12	3	12	20	2	10	1	1
完成年次	100.0	57.7	42.3	34.6	46.2	11.5	46.2	76.9	7.7	38.5	3.8	3.8
昭和50年以前	92	27	15	20	16	5	19	39	4	25	3	28
昭和51~昭和55年	100.0	29.3	16.3	21.7	17.4	5.4	20.7	42.4	4.3	27.2	3.3	30.4
昭和56~昭和60年	120	25	22	25	24	10	30	50	6	38	2	34
昭和61~平成2年	100.0	20.8	18.3	20.8	20.0	8.3	25.0	41.7	5.0	31.7	1.7	28.3
平成3~平成7年	185	53	38	50	37	10	50	75	5	44	3	61
完成年次	100.0	28.6	20.5	27.0	20.0	5.4	27.0	40.5	2.7	23.8	1.6	33.0
昭和50年以前	204	55	34	54	34	14	56	77	4	45	4	71
昭和51~昭和55年	100.0	27.0	16.7	26.5	16.7	6.9	27.5	37.7	2.0	22.1	2.0	34.8
昭和56~昭和60年	247	50	53	56	44	26	50	91	9	62	4	87
昭和61~平成2年	100.0	20.2	21.5	22.7	17.8	10.5	20.2	36.8	3.6	25.1	1.6	35.2

3. 調査結果の分析

②実施を予定しているもの

大規模災害に備えて実施を予定しているものについては、約 3/4 の管理組合が「何もない」(73.2%)と回答した。

「非常食・飲料水を備蓄」(9.4%)、「災害時に手助けが必要な人を把握」(8.8%)、「防災マニュアルを作成」(8.5%)、「防災訓練」(8.4%)、「防災用品を確保」(8.1%)などが大規模災害に備えて実施を予定しているものとして挙げられているが、いずれも1割未満となっている。



上：管理組合数 下：構成比

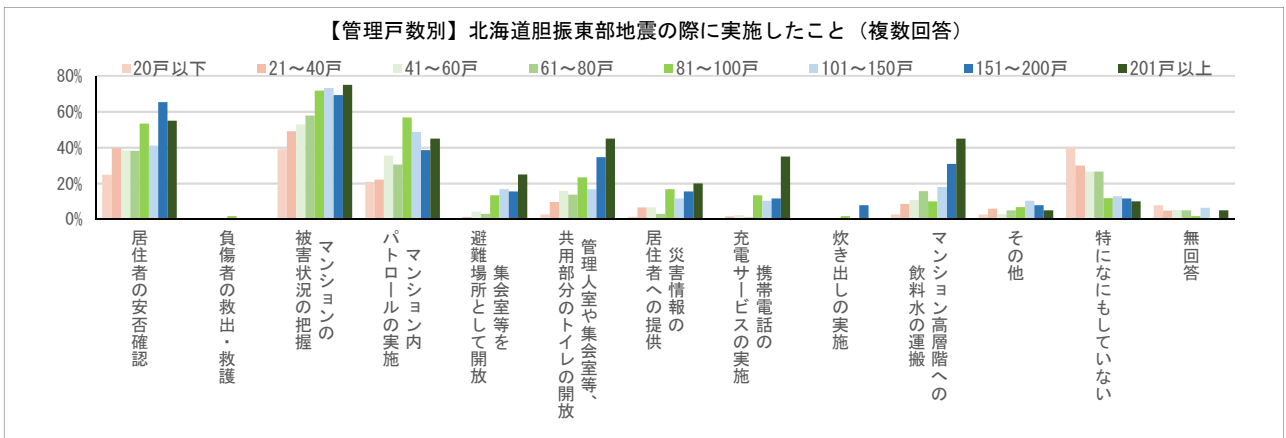
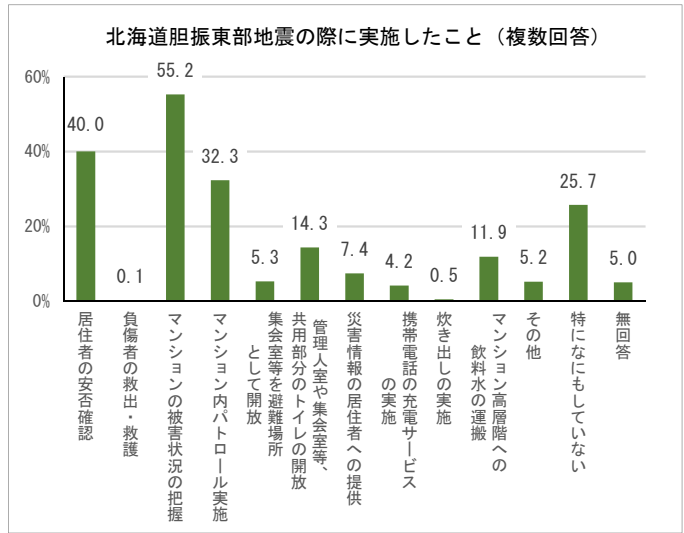
(実数/比率%)	回答組合数	大規模災害に備えて実施を予定しているもの（複数回答）											
		災害時における役割を決めている	防災マニュアルを作成している	災害時に手助けが必要な人を把握している	防災用品を確保している	非常食・飲料水を備蓄している	避難場所・避難経路・災害時の連絡体制や災害発生時に取るべき行動について掲示するなどし、周知している	防災訓練を行っている	災害時、ごみ収集が停止してしまったことを想定したごみ捨てるルールを決めている	札幌市で発行している「マンションの防災力」を配布している	その他	何もない	
全体	848 100.0	62 7.3	72 8.5	75 8.8	69 8.1	80 9.4	48 5.7	71 8.4	50 5.9	48 5.7	4 0.5	621 73.2	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	4 5.2	4 5.2	5 6.5	4 5.2	5 6.5	2 2.6	4 5.2	1 1.3	0 0.0	2 2.6	64 83.1
	21～40戸	271 100.0	22 8.1	23 8.5	21 7.7	28 10.3	30 11.1	11 4.1	29 10.7	18 6.6	23 8.5	1 0.4	200 73.8
	41～60戸	214 100.0	16 7.5	15 7.0	22 10.3	17 7.9	16 7.5	17 7.9	19 8.9	10 4.7	7 3.3	1 0.5	158 73.8
	61～80戸	102 100.0	9 8.8	10 9.8	7 6.9	7 6.9	9 8.8	6 5.9	6 5.9	8 7.8	7 6.9	0 0.0	75 73.5
	81～100戸	60 100.0	5 8.3	5 8.3	5 8.3	3 5.0	5 8.3	3 5.0	9 15.0	4 6.7	5 8.3	0 0.0	39 65.0
	101～150戸	78 100.0	5 6.4	10 12.8	10 12.8	8 10.3	11 14.1	7 9.0	1 1.3	4 5.1	3 3.8	0 0.0	53 67.9
	151～200戸	26 100.0	1 3.8	5 19.2	4 15.4	2 7.7	4 15.4	0 0.0	2 7.7	5 19.2	2 7.7	0 0.0	16 61.5
	201戸以上	20 100.0	0 0.0	0 0.0	1 5.0	0 0.0	0 0.0	2 10.0	1 5.0	0 0.0	1 5.0	0 0.0	16 80.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	7 7.6	8 8.7	12 13.0	8 8.7	10 10.9	5 5.4	11 12.0	4 4.3	9 9.8	0 0.0	62 67.4
	昭和51～昭和55年	120 100.0	13 10.8	11 9.2	11 9.2	6 5.0	9 7.5	9 7.5	8 6.7	7 5.8	10 8.3	0 0.0	84 70.0
	昭和56～昭和60年	185 100.0	11 5.9	16 8.6	15 8.1	16 8.6	17 9.2	11 5.9	19 10.3	11 5.9	10 5.4	0 0.0	131 70.8
	昭和61～平成2年	204 100.0	15 7.4	21 10.3	15 7.4	20 9.8	24 11.8	8 3.9	15 7.4	16 7.8	8 3.9	0 0.0	151 74.0
	平成3～平成7年	247 100.0	16 6.5	16 6.5	22 8.9	19 7.7	20 8.1	15 6.1	18 7.3	12 4.9	11 4.5	4 1.6	193 78.1

3. 調査結果の分析

(3) 北海道胆振東部地震の際に実施したこと

2018年9月、北海道胆振東部地震が発生した際に管理組合がとった対応については、「マンションの被害状況の把握」(55.2%)が最も多く、これに「居住者の安否確認」(40.0%)、「マンション内パトロールの実施」(32.3%)が続く。

総管理戸数が多い規模の大きなマンションほど、何らかの対応をとった傾向にある。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	実施内容												
		居住者の安否確認	負傷者の救出・救護	状況の把握	マンションの被害	マンション内パトロールの実施	集会室等避難場所として開放	管理人室や集会室等、イレの共用部分の開放	災害情報の居住者への提供	携帯電話の充電サービスの実施	炊き出しの実施	マンション高層階への飲料水の運搬	その他	特になにもしていない
全体	848 100.0	339 40.0	1 0.1	468 55.2	274 32.3	45 5.3	121 14.3	63 7.4	36 4.2	4 0.5	101 11.9	44 5.2	218 25.7	42 5.0
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	19 24.7	0 0.0	30 39.0	16 20.8	0 0.0	2 2.6	1 1.3	0 0.0	2 2.6	2 2.6	31 40.3	6 7.8
	21~40戸	271 100.0	107 39.5	0 0.0	133 49.1	60 22.1	3 1.1	26 9.6	18 6.6	4 1.5	1 0.4	23 8.5	16 5.9	81 29.9
	41~60戸	214 100.0	82 38.3	0 0.0	113 52.8	76 35.5	9 4.2	34 15.9	14 6.5	5 2.3	0 0.0	23 10.7	6 2.8	57 26.6
	61~80戸	102 100.0	39 38.2	0 0.0	59 57.8	31 30.4	3 2.9	14 13.7	3 2.9	1 1.0	0 0.0	16 15.7	5 4.9	27 26.5
	81~100戸	60 100.0	32 53.3	1 1.7	43 71.7	34 56.7	8 13.3	14 23.3	10 16.7	8 13.3	1 1.7	6 10.0	4 6.7	7 11.7
	101~150戸	78 100.0	32 41.0	0 0.0	57 73.1	38 48.7	13 16.7	13 16.7	9 11.5	8 10.3	0 0.0	14 17.9	8 10.3	10 12.8
	151~200戸	26 100.0	17 65.4	0 0.0	18 69.2	10 38.5	4 15.4	9 34.6	4 15.4	3 11.5	2 7.7	8 30.8	2 7.7	3 11.5
	201戸以上	20 100.0	11 55.0	0 0.0	15 75.0	9 45.0	5 25.0	9 45.0	4 20.0	7 35.0	0 0.0	9 45.0	1 5.0	2 10.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	53 57.6	0 0.0	58 63.0	38 41.3	3 3.3	7 7.6	7 7.6	3 3.3	1 1.1	14 15.2	7 7.6	11 12.0
	昭和51~昭和55年	120 100.0	49 40.8	0 0.0	65 54.2	46 38.3	6 5.0	20 16.7	9 7.5	5 4.2	0 0.0	16 13.3	7 5.8	36 30.0
	昭和56~昭和60年	185 100.0	78 42.2	0 0.0	118 63.8	74 40.0	8 4.3	30 16.2	15 8.1	10 5.4	1 0.5	20 10.8	9 4.9	38 20.5
	昭和61~平成2年	204 100.0	78 38.2	1 0.5	104 51.0	49 24.0	9 4.4	29 14.2	16 7.8	8 3.9	1 0.5	23 11.3	10 4.9	57 27.9
	平成3~平成7年	247 100.0	81 32.8	0 0.0	123 49.8	67 27.1	19 7.7	35 14.2	16 6.5	10 4.0	1 0.4	28 11.3	11 4.5	76 30.8

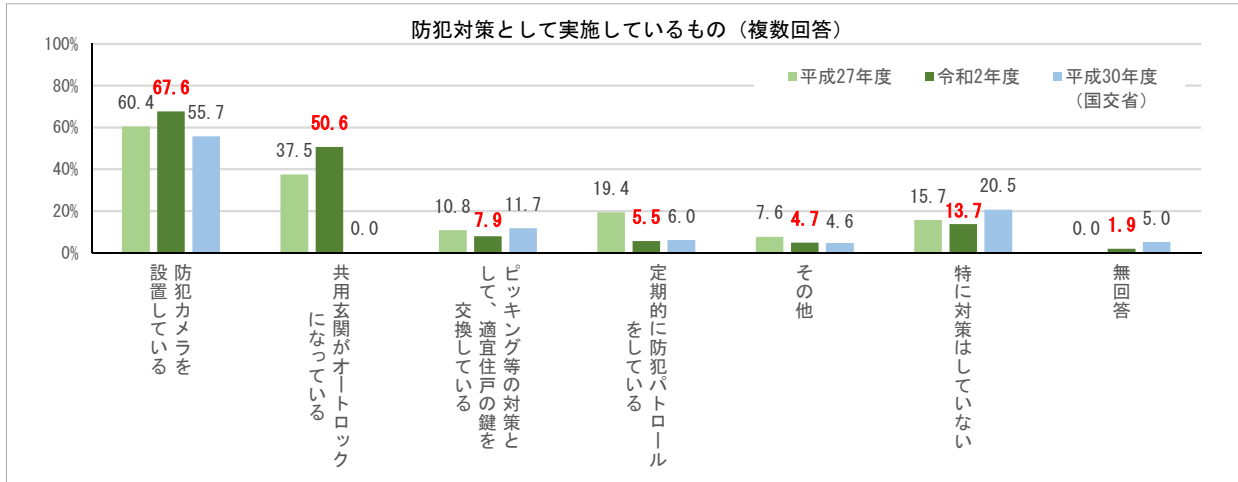
3. 調査結果の分析

(4) 防犯対策

防犯対策として実施していることについては、「防犯カメラの設置」(67.6%)が最も多く、「共用玄関がオートロックになっている」(50.6%)が続く。このほかの回答で、1割を超えたものはなかった。

前回調査(平成27年度)と比べると、「防犯カメラの設置」(前回60.4%)は7ポイント超、「共用玄関のオートロック」(前回37.5%)は13ポイント近く増加しており、防犯対策が進んでいることがわかる。

なお、「防犯カメラの設置」割合については、総管理戸数が多いマンションほど大きくなる傾向にある。また、「共用玄関のオートロック」については、完成年次の新しいマンションほど多く導入されている傾向にある。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	防犯対策として実施しているもの							無回答
		防犯カメラを設置している	共用玄関がオートロックになっている	ピッキング等の対策として、適宜住戸の鍵を交換している	定期的に防犯パトロールをしている	その他	特に対策はしていない		
平成27年度	381 100.0	230 60.4	143 37.5	41 10.8	74 19.4	29 7.6	60 15.7	0 0.0	
平成30年度(国交省)	1,688 100.0	940 55.7	-	197 11.7	101 6.0	78 4.6	346 20.5	85 5.0	
全体	848 100.0	573 67.6	429 50.6	67 7.9	47 5.5	40 4.7	116 13.7	16 1.9	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	25 32.5	49 63.6	4 5.2	0 0.0	4 5.2	15 19.5	5 6.5
	21~40戸	271 100.0	157 57.9	141 52.0	23 8.5	12 4.4	15 5.5	46 17.0	4 1.5
	41~60戸	214 100.0	149 69.6	100 46.7	16 7.5	11 5.1	11 5.1	30 14.0	3 1.4
	61~80戸	102 100.0	79 77.5	47 46.1	4 3.9	3 2.9	2 2.0	14 13.7	1 1.0
	81~100戸	60 100.0	53 88.3	29 48.3	5 8.3	6 10.0	2 3.3	4 6.7	1 1.7
	101~150戸	78 100.0	70 89.7	36 46.2	9 11.5	8 10.3	3 3.8	5 6.4	0 0.0
	151~200戸	26 100.0	22 84.6	16 61.5	5 19.2	2 7.7	0 0.0	1 3.8	1 3.8
	201戸以上	20 100.0	18 90.0	11 55.0	1 5.0	5 25.0	3 15.0	1 5.0	1 5.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	67 72.8	24 26.1	9 9.8	10 10.9	9 9.8	12 13.0	0 0.0
	昭和51~昭和55年	120 100.0	69 57.5	20 16.7	3 2.5	4 3.3	8 6.7	35 29.2	4 3.3
	昭和56~昭和60年	185 100.0	139 75.1	78 42.2	10 5.4	11 5.9	6 3.2	23 12.4	3 1.6
	昭和61~平成2年	204 100.0	130 63.7	126 61.8	20 9.8	10 4.9	11 5.4	25 12.3	5 2.5
	平成3~平成7年	247 100.0	168 68.0	181 73.3	25 10.1	12 4.9	6 2.4	21 8.5	4 1.6

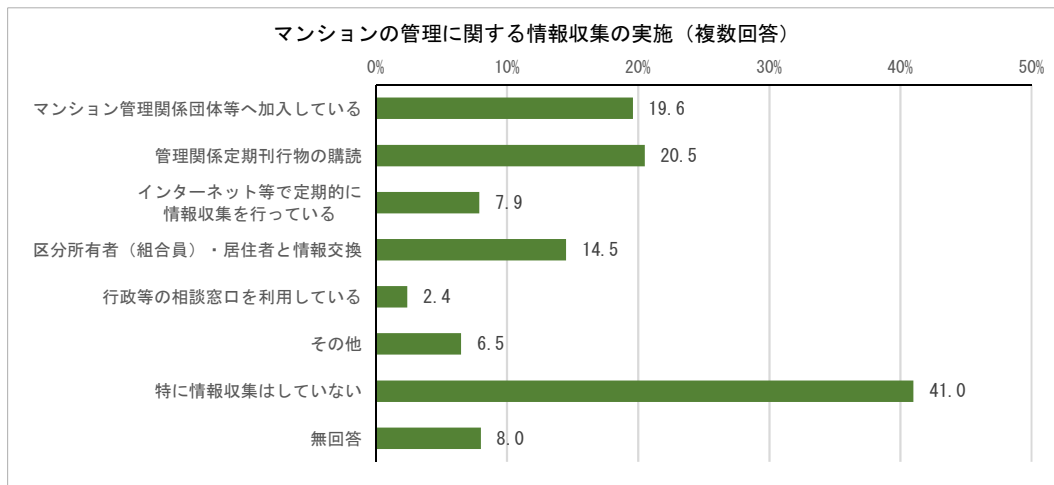
3. 調査結果の分析

(5) マンション管理に関する情報収集

マンションの管理に関する情報収集の方法については、「管理関係定期刊行物の購読」(20.5%)、「マンション管理関係団体等へ加入」(19.6%)といった外部からの情報収集のほかに、「区分所有者(組合員)・居住者と情報交換」(14.5%)も行われている。一方で、全体の4割超は「特に情報収集はしていない」(41.0%)と回答している。

なお、総管理戸数別にみると、規模の小さいマンションほど、「特に情報収集はしていない」の割合が大きくなる。

また、完成年次別にみると、完成年次の古いマンションほど、「区分所有者等との情報交換」を行っている傾向がみられる。さらに、完成年次の古いマンションほど、「特に情報収集はしていない」割合が小さく、マンション管理に関して、何らかの情報収集を行っていることがわかる。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	情報収集方法								
		管理関係団体等へ加入している	管理関係定期刊行物の購読	インターネット等で定期的に情報収集を行っている	区分所有者(組合員)・居住者と情報交換	行政等の相談窓口を利用している	その他	特に情報収集はしていない	無回答	
全体	848 100.0	166 19.6	174 20.5	67 7.9	123 14.5	20 2.4	55 6.5	348 41.0	68 8.0	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	6 7.8	8 10.4	3 3.9	8 10.4	1 1.3	4 5.2	44 57.1	9 11.7
	21～40戸	271 100.0	44 16.2	38 14.0	17 6.3	38 14.0	6 2.2	21 7.7	129 47.6	23 8.5
	41～60戸	214 100.0	42 19.6	44 20.6	9 4.2	25 11.7	6 2.8	12 5.6	87 40.7	20 9.3
	61～80戸	102 100.0	14 13.7	23 22.5	16 15.7	15 14.7	3 2.9	5 4.9	42 41.2	7 6.9
	81～100戸	60 100.0	13 21.7	16 26.7	7 11.7	12 20.0	2 3.3	4 6.7	19 31.7	2 3.3
	101～150戸	78 100.0	29 37.2	29 37.2	8 10.3	12 15.4	1 1.3	4 5.1	23 29.5	2 2.6
	151～200戸	26 100.0	8 30.8	9 34.6	5 19.2	9 34.6	0 0.0	2 7.7	4 15.4	3 11.5
	201戸以上	20 100.0	10 50.0	7 35.0	2 10.0	4 20.0	1 5.0	3 15.0	0 0.0	2 10.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	28 30.4	21 22.8	10 10.9	22 23.9	3 3.3	10 10.9	23 25.0	7 7.6
	昭和51～昭和55年	120 100.0	27 22.5	20 16.7	9 7.5	10 8.3	6 5.0	7 5.8	48 40.0	11 9.2
	昭和56～昭和60年	185 100.0	31 16.8	44 23.8	12 6.5	29 15.7	4 2.2	15 8.1	78 42.2	12 6.5
	昭和61～平成2年	204 100.0	43 21.1	49 24.0	18 8.8	28 13.7	3 1.5	10 4.9	84 41.2	14 6.9
	平成3～平成7年	247 100.0	37 15.0	40 16.2	18 7.3	34 13.8	4 1.6	13 5.3	115 46.6	24 9.7

3. 調査結果の分析

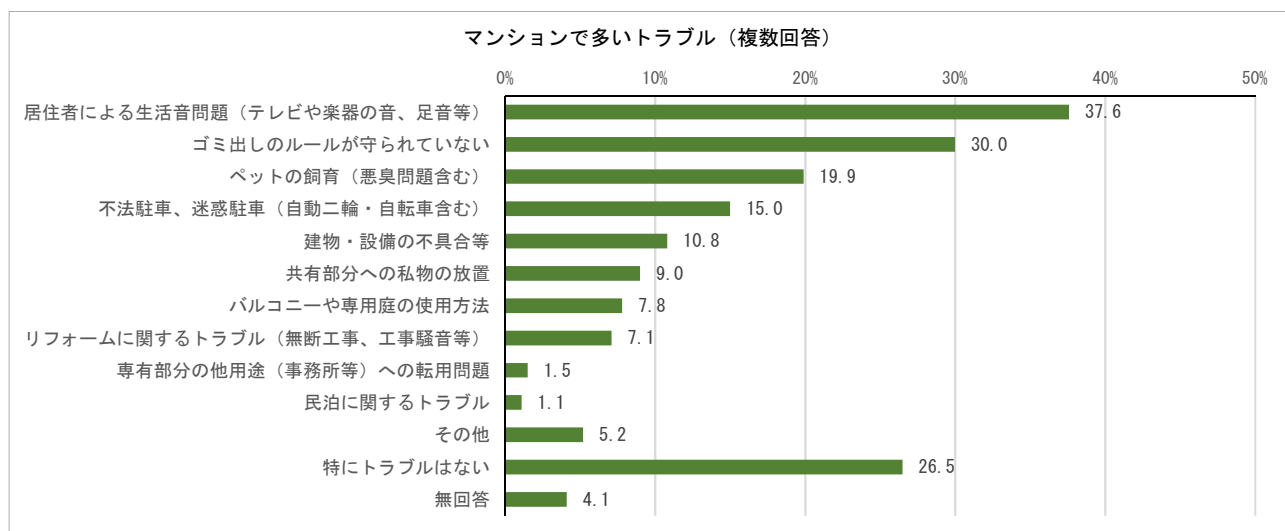
(6) 発生するトラブル

①多いトラブル

マンションで発生することの多いトラブルについては、「居住者による生活音問題(テレビや楽器の音、足音等)」(37.6%)が最も多く、「ゴミ出しのルールが守られていない」(30.0%)が続く。

前回調査(平成27年度)とは、設問設定が異なるため参考値であるが、『生活音問題』の割合は前回(41.5%)よりわずかに減少している。

なお、総管理戸数別にみると、管理戸数が少ない小規模マンションほど、「特にトラブルはない」との回答が多くなる傾向がある。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	上：管理組合数 下：構成比													
		リフォーム(無断工事)	専有部分の他用途	ペットの飼育(悪臭含む)	不法駐車・迷惑駐車	守られていない	ゴミ出しのルール	生活音問題(テレビや楽器)	居住者による生活音	建物・設備の不具合	共有部分への私物の	バルコニーや専用庭	民泊に関する	その他	特にトラブルはない
平成27年度	381 100.0	46 12.1	-	122 32.0	62 16.3	-	158 41.5	-	60 15.7	61 16.0	-	25 6.6	45 11.8	-	
全体	848 100.0	60 7.1	13 1.5	169 19.9	127 15.0	254 30.0	319 37.6	92 10.8	76 9.0	66 7.8	9 1.1	44 5.2	225 26.5	35 4.1	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	0 0.0	2 2.6	7 9.1	6 7.8	9 11.7	18 23.4	4 5.2	4 5.2	2 2.6	0 0.0	1 1.3	39 50.6	6 7.8
	21~40戸	271 100.0	13 4.8	3 1.1	44 16.2	38 14.0	68 25.1	88 32.5	26 9.6	29 10.7	14 5.2	2 0.7	17 6.3	91 33.6	14 5.2
	41~60戸	214 100.0	19 8.9	3 1.4	31 14.5	34 15.9	60 28.0	74 34.6	25 11.7	15 7.0	17 7.9	5 2.3	13 6.1	55 25.7	10 4.7
	61~80戸	102 100.0	6 5.9	4 3.9	22 21.6	14 13.7	39 38.2	47 46.1	17 16.7	11 10.8	12 11.8	0 0.0	6 5.9	17 16.7	2 2.0
	81~100戸	60 100.0	7 11.7	0 0.0	16 26.7	8 13.3	27 45.0	33 55.0	6 10.0	5 8.3	5 8.3	1 1.7	2 3.3	9 15.0	1 1.7
	101~150戸	78 100.0	9 11.5	1 1.3	25 32.1	19 24.4	29 37.2	32 41.0	8 10.3	10 12.8	11 14.1	1 1.3	4 5.1	11 14.1	1 1.3
	151~200戸	26 100.0	3 11.5	0 0.0	11 42.3	5 19.2	13 50.0	13 50.0	6 23.1	2 7.7	4 15.4	0 0.0	0 0.0	3 11.5	0 0.0
	201戸以上	20 100.0	3 15.0	0 0.0	13 65.0	3 15.0	9 45.0	14 70.0	0 0.0	0 0.0	1 5.0	0 0.0	1 5.0	0 0.0	1 5.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	7 7.6	3 3.3	16 17.4	22 23.9	41 44.6	33 35.9	21 22.8	10 10.9	10 10.9	4 4.3	4 4.3	17 18.5	1 1.1
	昭和51~昭和55年	120 100.0	16 13.3	2 1.7	22 18.3	18 15.0	34 28.3	36 30.0	14 11.7	10 8.3	8 6.7	3 2.5	9 7.5	32 26.7	7 5.8
	昭和56~昭和60年	185 100.0	11 5.9	3 1.6	30 16.2	26 14.1	64 34.6	68 36.8	20 10.8	24 13.0	12 6.5	0 0.0	13 7.0	44 23.8	9 4.9
	昭和61~平成2年	204 100.0	15 7.4	3 1.5	52 25.5	26 12.7	58 28.4	82 40.2	16 7.8	14 6.9	18 8.8	1 0.5	11 5.4	56 27.5	9 4.4
	平成3~平成7年	247 100.0	11 4.5	2 0.8	49 19.8	35 14.2	57 23.1	100 40.5	21 8.5	18 7.3	18 7.3	1 0.4	7 2.8	76 30.8	9 3.6

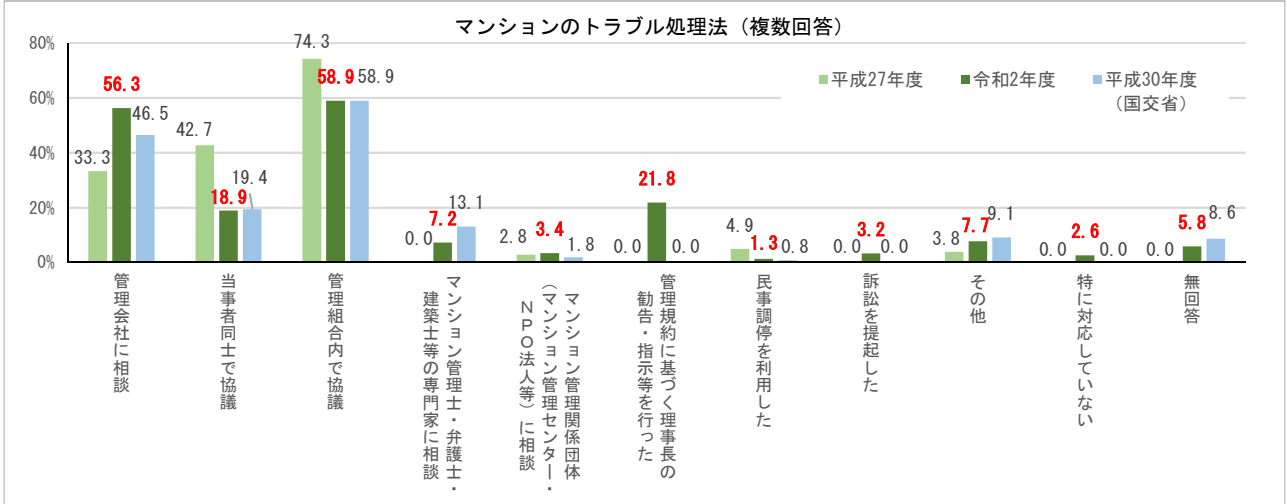
3. 調査結果の分析

②トラブルへの対応策

前頁のようなマンション内で発生したトラブルへの対応策としては、「管理組合内で協議」(58.9%)が最も多く、「管理会社に相談」(56.3%)、「管理規約に基づく理事長の勧告・指示等を行った」(21.8%)が続く。

前回調査(平成27年度)と比べると、「管理組合内で協議」(前回74.3%)、「当事者同士で協議」(前回42.7%)が減少した一方で、「管理会社に相談」(前回33.3%)が20ポイント程度増加している。

「管理会社に相談」すると回答した割合は、総管理戸数が少ないマンション、完成年次が新しいマンションほど大きくなる傾向がある。



	回答組合数 (実数/比率%)	上: 管理組合数 下: 構成比										
		管理会社に相談	当事者同士で協議	管理組合内で協議	マンション管理士・弁護士・建築士等の専門家に相談	マンション管理関係団体(マンション管理センター・NPO法人等)に相談	管理規約に基づく理事長の勧告・指示等を行った	民事調停を利用した	訴訟を提起した	その他	特に対応していない	無回答
平成27年度	381 100.0	96 33.3	123 42.7	214 74.3	-	8 2.8	-	14 4.9	11 3.8	-	-	
平成30年度 (国交省)	1,191 100.0	554 46.5	231 19.4	702 58.9	156 13.1	22 1.8	-	9 0.8	58 4.9	108 9.1	103 8.6	
全体	623 100.0	351 56.3	118 18.9	367 58.9	45 7.2	21 3.4	136 21.8	8 1.3	20 3.2	48 7.7	36 5.8	
総管理戸数	20戸以下	38 100.0	22 57.9	8 21.1	14 36.8	1 2.6	1 2.6	0 0.0	2 5.3	4 10.5	1 2.6	8 21.1
	21~40戸	180 100.0	113 62.8	30 16.7	87 48.3	13 7.2	7 3.9	35 19.4	1 0.6	6 3.3	16 8.9	10 5.6
	41~60戸	159 100.0	96 60.4	28 17.6	90 56.6	13 8.2	3 1.9	33 20.8	4 2.5	5 3.1	11 6.9	10 6.3
	61~80戸	85 100.0	46 54.1	14 16.5	56 65.9	6 7.1	5 5.9	16 18.8	0 0.0	2 2.4	5 5.9	3 4.7
	81~100戸	51 100.0	26 51.0	13 25.5	36 70.6	5 9.8	1 2.0	16 31.4	0 0.0	2 3.9	4 7.8	2 3.9
	101~150戸	67 100.0	29 43.3	15 22.4	49 73.1	5 7.5	2 3.0	21 31.3	2 3.0	3 4.5	6 9.0	1 1.5
	151~200戸	23 100.0	11 47.8	4 17.4	17 73.9	0 0.0	1 4.3	6 26.1	0 0.0	0 0.0	2 8.7	1 4.3
	201戸以上	20 100.0	8 40.0	6 30.0	18 90.0	2 10.0	1 5.0	9 45.0	1 5.0	0 0.0	0 0.0	1 5.0
完成年次	昭和50年以前	75 100.0	39 52.0	18 24.0	47 62.7	12 16.0	5 6.7	20 26.7	3 4.0	7 9.3	5 6.7	2 2.7
	昭和51~昭和55年	88 100.0	43 48.9	16 18.2	59 67.0	9 10.2	1 1.1	28 31.8	1 1.1	4 4.5	2 2.3	5 5.7
	昭和56~昭和60年	141 100.0	72 51.1	27 19.1	90 63.8	14 9.9	6 4.3	31 22.0	3 2.1	5 3.5	16 11.3	9 6.4
	昭和61~平成2年	148 100.0	90 60.8	27 18.2	71 48.0	5 3.4	4 2.7	27 18.2	0 0.0	2 1.4	12 8.1	11 7.4
	平成3~平成7年	171 100.0	107 62.6	30 17.5	100 58.5	5 2.9	5 2.9	30 17.5	1 0.6	2 1.2	13 7.6	9 5.3

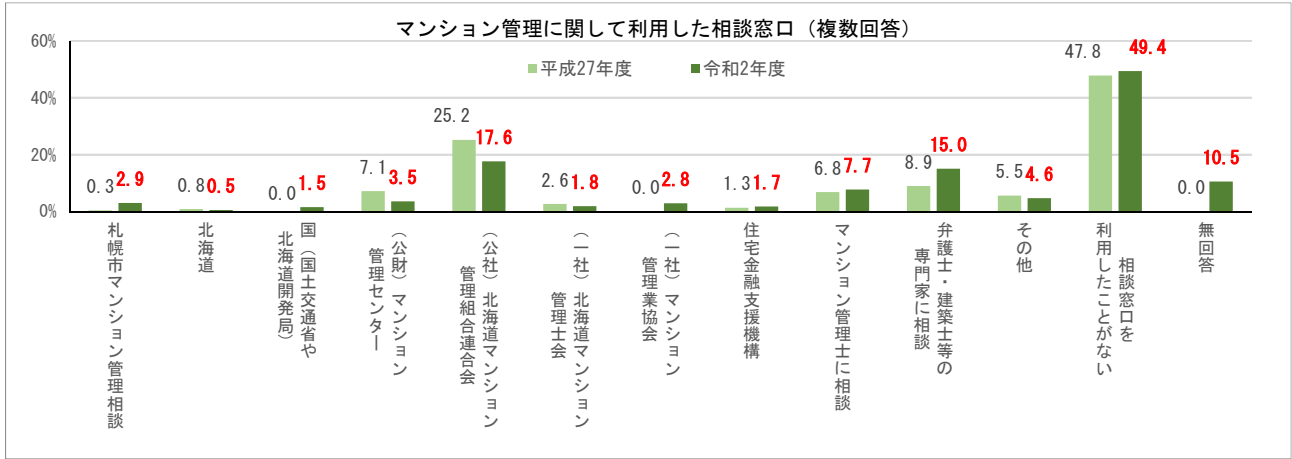
3. 調査結果の分析

(7) マンション管理に関して利用したことのある相談窓口

マンション管理に関する相談窓口で最も活用されていたのは「(公社)北海道マンション管理組合連合会」(17.6%)で、これに「弁護士・建築士等の専門家に相談」(15.0%)が続く。その他の相談窓口については、いずれも1割未満の活用率となっている。

前回調査(平成27年度)と比べると、「(公社)北海道マンション管理組合連合会」(前回25.2%)の活用が減少した一方で、「弁護士・建築士等の専門家に相談」(前回8.9%)は増加している。

また、「相談窓口を利用したことがない」(49.4%)割合は、ほぼ前回(47.8%)と同水準となっている。この「相談窓口を利用したことがない」割合は、総管理戸数の少ない規模の小さいマンション、完成年次の新しいマンションほど大きくなる傾向がある。



上：管理組合数 下：構成比

	回答組合数 (実数/比率%)	構成比 (%)													
		札幌市マンション管理相談	北海道	国(国土交通省や北海道開発局)	(公財)管理センター	(公社)北海道マンション管理組合連合会	(一社)北海道マンション管理士会	(一社)管理業協会	住宅金融支援機構	マンション管理士に相談	弁護士・建築士等の専門家に相談	その他	相談窓口を利用したことがない	無回答	
平成27年度	381 100.0	1 0.3	3 0.8	0 0.0	27 7.1	96 25.2	10 2.6	-	5 1.3	26 6.8	34 8.9	21 5.5	182 47.8	-	
全体	848 100.0	25 2.9	4 0.5	13 1.5	30 3.5	149 17.6	15 1.8	24 2.8	14 1.7	65 7.7	127 15.0	39 4.6	419 49.4	89 10.5	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	3 3.9	0 0.0	2 2.6	1 1.3	7 9.1	0 0.0	2 2.6	1 1.3	5 6.5	3 3.9	2 2.6	50 64.9	7 9.1
	21~40戸	271 100.0	3 1.1	2 0.7	2 0.7	7 2.6	41 15.1	3 1.1	4 1.5	6 2.2	9 3.3	44 16.2	14 5.2	149 55.0	28 10.3
	41~60戸	214 100.0	7 3.3	1 0.5	1 0.5	8 3.7	31 14.5	3 1.4	6 2.8	1 0.5	17 7.9	25 11.7	8 3.7	112 52.3	25 11.7
	61~80戸	102 100.0	3 2.9	1 1.0	2 2.0	3 2.9	22 21.6	3 2.9	3 2.9	2 2.0	8 7.8	11 10.8	9 8.8	42 41.2	14 13.7
	81~100戸	60 100.0	3 5.0	0 0.0	1 1.7	3 5.0	13 21.7	5 8.3	5 8.3	1 1.7	8 13.3	14 23.3	2 3.3	24 40.0	2 3.3
	101~150戸	78 100.0	1 1.3	0 0.0	2 2.6	6 7.7	17 21.8	0 0.0	2 2.6	2 2.6	8 10.3	17 21.8	1 1.3	32 41.0	8 10.3
	151~200戸	26 100.0	2 7.7	0 0.0	2 7.7	2 7.7	9 34.6	0 0.0	2 7.7	1 3.8	7 26.9	7 26.9	0 0.0	8 30.8	2 7.7
	201戸以上	20 100.0	3 15.0	0 0.0	1 5.0	0 0.0	9 45.0	1 5.0	0 0.0	0 0.0	3 15.0	6 30.0	3 15.0	2 10.0	3 15.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	1 1.1	0 0.0	1 1.1	4 4.3	27 29.3	5 5.4	4 4.3	4 4.3	11 12.0	31 33.7	3 3.3	29 31.5	8 8.7
	昭和51~昭和55年	120 100.0	8 6.7	0 0.0	2 1.7	6 5.0	26 21.7	1 0.8	3 2.5	3 2.5	11 9.2	22 18.3	2 1.7	52 43.3	14 11.7
	昭和56~昭和60年	185 100.0	4 2.2	1 0.5	4 2.2	10 5.4	36 19.5	1 0.5	5 2.7	3 1.6	17 9.2	35 18.9	10 5.4	90 48.6	12 6.5
	昭和61~平成2年	204 100.0	7 3.4	2 1.0	3 1.5	3 1.5	33 16.2	2 1.0	6 2.9	3 1.5	11 5.4	22 10.8	5 2.5	107 52.5	27 13.2
	平成3~平成7年	247 100.0	5 2.0	1 0.4	3 1.2	7 2.8	27 10.9	6 2.4	6 2.4	1 0.4	15 6.1	17 6.9	19 7.7	141 57.1	28 11.3

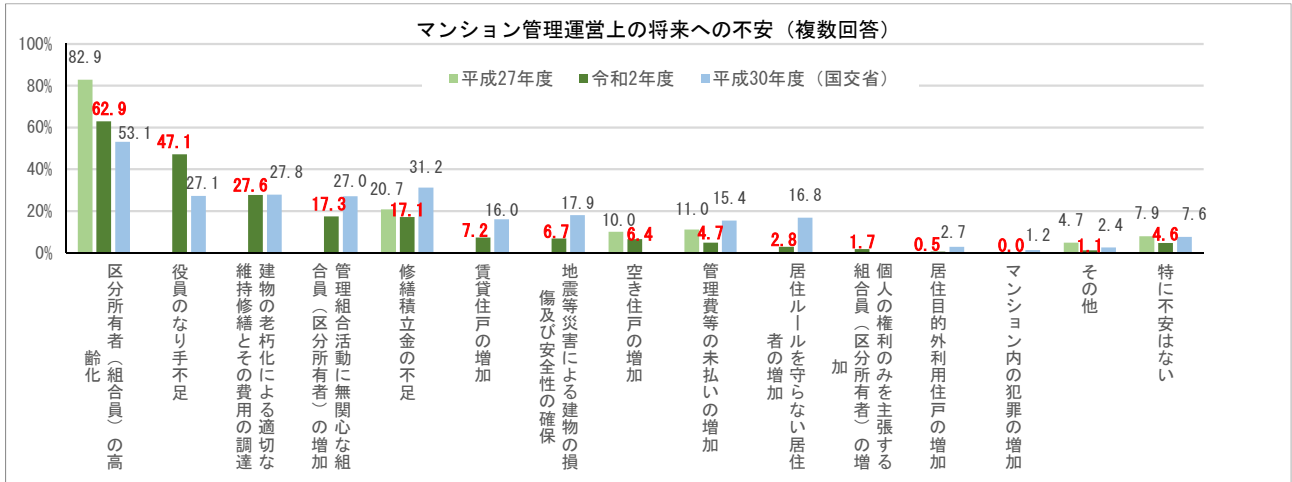
3. 調査結果の分析

(8) マンション管理運営上の将来への不安

今後のマンション管理上の不安点は「区分所有者（組合員）の高齢化」（62.9%）が最も多く、「役員のみなり手不足」（47.1%）、「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の調達」（27.6%）がこれに続く。

（※前回調査(平成27年度)とは設問設定が大きく異なるため、下表の前回調査（平成27年度）の値は、参考値。）

総管理戸数別にみると、将来への不安として多く挙げられた上記3項目について、いずれも最も割合が大きかったのは、「201戸以上」の大規模マンションであった。



上：管理組合数 下：構成比

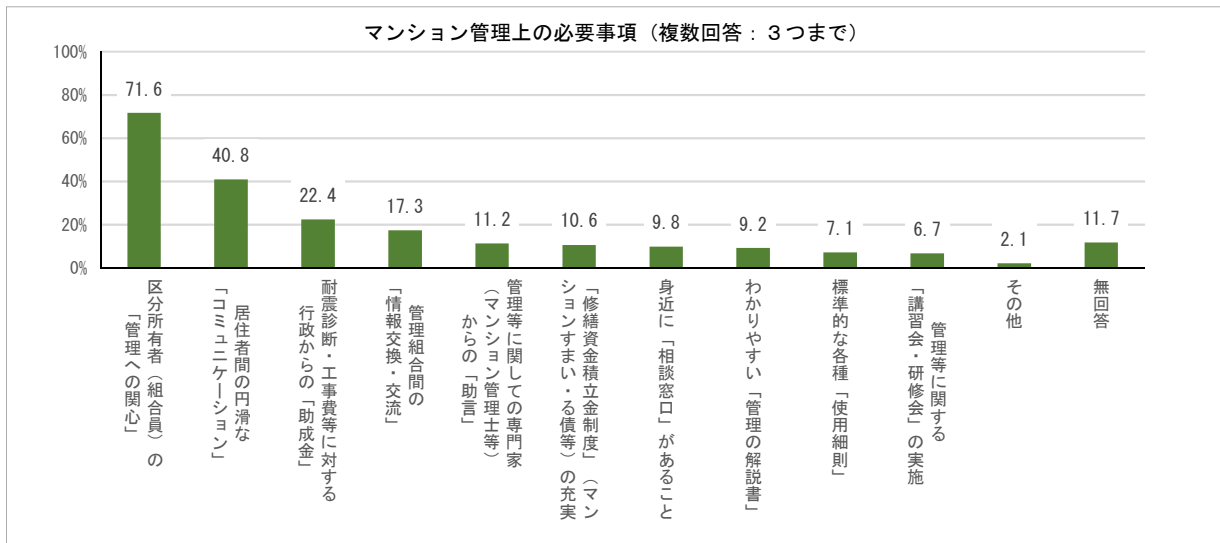
回答組合数 (実数/比率%)	区分所有者（組合員）の高齢化	賃貸住戸の増加	空き住戸の増加	居住目的外利用住戸の増加	管理費等の未払いの増加	修繕積立金の不足	建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の調達	管理組合活動に無関心な組合員（区分所有者）の増加	個人の権利のみを主張する組合員（区分所有者）の増加	地震等災害による建物の損傷及び安全性の確保	居住ルールを守らない居住者の増加	マンション内の犯罪の増加	役員のみなり手不足	その他	特に不安はない	
																平成27年度
381 100.0	316 82.9	-	38 10.0	-	42 11.0	79 20.7	-	-	-	-	-	-	-	18 4.7	30 7.9	
1,688 100.0	896 53.1	270 16.0	-	45 2.7	260 15.4	526 31.2	469 27.8	456 27.0	-	302 17.9	284 16.8	21 1.2	457 27.1	40 2.4	129 7.6	
848 100.0	533 62.9	61 7.2	54 6.4	4 0.5	40 4.7	145 17.1	234 27.6	147 17.3	14 1.7	57 6.7	24 2.8	0 0.0	399 47.1	9 1.1	39 4.6	
総管理戸数	20戸以下	77 100.0	49 63.6	6 7.8	7 8.6	1 1.3	1 1.3	15 19.5	26 33.8	10 13.0	1 1.3	2 2.6	1 1.3	0 0.0	31 40.3	5 6.5
	21～40戸	271 100.0	170 62.7	22 8.1	12 4.4	0 0.0	11 4.1	53 19.6	80 29.5	39 14.4	5 1.8	20 7.4	7 2.6	122 45.0	2 0.7	12 4.4
	41～60戸	214 100.0	124 57.9	15 7.0	14 6.5	1 0.5	14 6.5	34 15.9	54 25.2	42 19.6	5 2.3	18 8.4	8 3.7	99 46.3	3 1.4	11 5.1
	61～80戸	102 100.0	64 62.7	6 5.9	7 6.9	2 2.0	5 4.9	12 11.8	23 22.5	18 17.6	2 2.0	7 6.9	1 1.0	51 50.0	1 1.0	3 2.9
	81～100戸	60 100.0	43 71.7	6 10.0	5 8.3	0 0.0	2 3.3	10 16.7	16 26.7	13 21.7	1 1.7	3 5.0	0 0.0	29 48.3	1 1.7	4 6.7
	101～150戸	78 100.0	54 69.2	3 3.8	4 5.1	0 0.0	7 9.0	9 11.5	20 25.6	17 21.8	0 0.0	4 5.1	4 5.1	42 53.8	2 2.6	4 5.1
	151～200戸	26 100.0	14 53.8	2 7.7	2 7.7	0 0.0	0 0.0	7 26.9	7 26.9	5 19.2	0 0.0	1 3.8	2 7.7	11 42.3	0 0.0	0 0.0
	201戸以上	20 100.0	15 75.0	1 5.0	4 20.0	0 0.0	0 0.0	5 25.0	8 40.0	3 15.0	0 0.0	2 10.0	1 5.0	14 70.0	0 0.0	0 0.0
完成年次	昭和50年以前	92 100.0	63 68.5	9 9.8	5 5.4	1 1.1	8 8.7	10 10.9	28 30.4	14 15.2	2 2.2	8 8.7	4 4.3	49 53.3	0 0.0	1 1.1
	昭和51～昭和55年	120 100.0	69 57.5	15 12.5	10 8.3	1 0.8	5 4.2	17 14.2	33 27.5	18 15.0	2 1.7	6 5.0	1 0.8	60 50.0	2 1.7	7 5.8
	昭和56～昭和60年	185 100.0	121 65.4	13 7.0	16 8.6	0 0.0	9 4.9	31 16.8	44 23.8	29 15.7	3 1.6	11 5.9	7 3.8	97 46.1	2 1.5	11 3.4
	昭和61～平成2年	204 100.0	134 65.7	12 5.9	15 7.4	1 0.5	10 4.9	33 16.2	50 24.5	38 18.6	4 2.0	9 4.4	5 2.5	94 46.1	3 1.5	7 3.4
	平成3～平成7年	247 100.0	146 59.1	12 4.9	8 3.2	1 0.4	8 3.2	54 21.9	79 32.0	48 19.4	3 1.2	23 9.3	7 2.8	99 40.1	2 0.8	13 5.3

3. 調査結果の分析

(9) マンション管理での必要事項

マンションを管理するうえで必要（重要）な事項としては、約7割が「区分所有者（組合員）の管理への関心」（71.6%）と回答した。これに「居住者間の円滑なコミュニケーション」（40.8%）、「耐震診断・工事費等に対する行政からの助成金」（22.4%）が続くが、「区分所有者の管理への関心」の割合に比べると、30ポイント以上低くなっている。

総管理戸数別にみると、21戸以上の規模のマンションでは、「区分所有者（組合員）の管理への関心」について、いずれの区分でも65%以上がマンションを管理するうえで必要な事項として挙げているのに対し、総管理戸数「20戸以下」の小規模マンションでは55.8%と低くなっている。また、完成年次別にみると、「昭和50年以前」の古いマンションでは8割超が、「区分所有者（組合員）の管理への関心」について、マンションを管理するうえで必要な事項として挙げている。



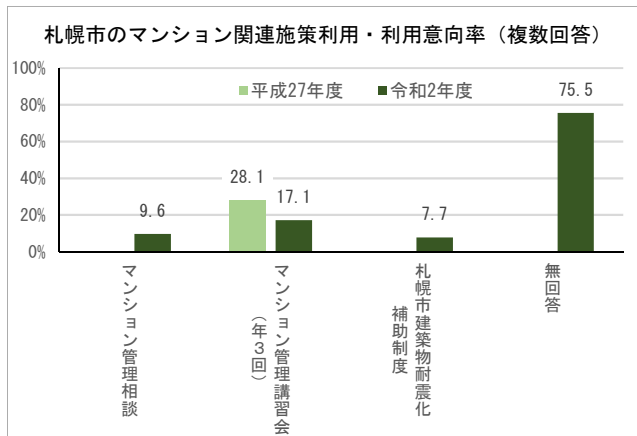
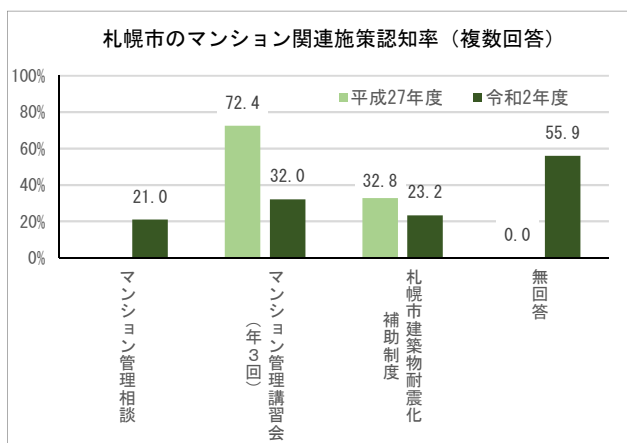
上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	必要事項												
		区分所有者（組合員）の「管理への関心」	「コミュニケーション」居住者間の円滑な	耐震診断・工事費等に対する行政からの「助成金」	「情報交換・交流」管理組合間の	管理等に関する専門家（マンション管理士等）からの「助言」	「修繕資金積立金制度」（マンションすまい・債等）の充実	身近に「相談窓口」があること	わかりやすい「管理の解説書」	標準的な各種「使用細則」	「修繕資金積立金制度」（マンションすまい・債等）の充実	「講習会・研修会」の実施	その他	無回答
全体	848	607	83	78	60	147	57	90	95	190	346	18	99	
100.0	71.6	9.8	9.2	7.1	17.3	6.7	10.6	11.2	22.4	40.8	2.1	11.7		
総管理戸数	20戸以下	77	43	8	7	9	10	7	10	18	24	2	11	
100.0	55.8	10.4	9.1	11.7	13.0	9.1	13.0	13.0	23.4	31.2	2.6	14.3		
21~40戸	271	188	26	27	14	49	11	31	29	65	106	6	38	
100.0	69.4	9.6	10.0	5.2	18.1	4.1	11.4	10.7	24.0	39.1	2.2	14.0		
41~60戸	214	159	23	12	13	36	17	24	31	46	83	3	24	
100.0	74.3	10.7	5.6	6.1	16.8	7.9	11.2	14.5	21.5	38.8	1.4	11.2		
61~80戸	102	80	10	15	11	15	8	8	10	23	43	2	10	
100.0	78.4	9.8	14.7	10.8	14.7	7.8	7.8	9.8	22.5	42.2	2.0	9.8		
81~100戸	60	47	7	4	6	14	5	5	5	12	35	3	2	
100.0	78.3	11.7	6.7	10.0	23.3	8.3	8.3	8.3	20.0	58.3	5.0	3.3		
101~150戸	78	58	6	7	3	15	7	9	8	14	36	2	8	
100.0	74.4	7.7	9.0	3.8	19.2	9.0	11.5	10.3	17.9	46.2	2.6	10.3		
151~200戸	26	17	3	5	1	2	1	1	1	8	9	0	4	
100.0	65.4	11.5	19.2	3.8	7.7	3.8	3.8	3.8	30.8	34.6	0.0	15.4		
201戸以上	20	15	0	1	3	6	1	2	1	4	10	0	2	
100.0	75.0	0.0	5.0	15.0	30.0	5.0	10.0	5.0	20.0	50.0	0.0	10.0		
完成年次	昭和50年以前	92	75	5	8	5	12	5	7	11	31	39	1	7
100.0	81.5	5.4	8.7	5.4	13.0	5.4	7.6	12.0	33.7	42.4	1.1	7.6		
昭和51~昭和55年	120	88	13	13	11	20	10	10	16	27	45	3	14	
100.0	73.3	10.8	10.8	9.2	16.7	8.3	8.3	13.3	22.5	37.5	2.5	11.7		
昭和56~昭和60年	185	129	22	23	13	32	12	16	13	40	82	5	23	
100.0	69.7	11.9	12.4	7.0	17.3	6.5	8.6	7.0	21.6	44.3	2.7	12.4		
昭和61~平成2年	204	146	18	13	15	42	12	21	25	37	80	4	26	
100.0	71.6	8.8	6.4	7.4	20.6	5.9	10.3	12.3	18.1	39.2	2.0	12.7		
平成3~平成7年	247	169	25	21	16	41	18	36	30	55	100	5	29	
100.0	68.4	10.1	8.5	6.5	16.6	7.3	14.6	12.1	22.3	40.5	2.0	11.7		

(10) 札幌市が実施しているマンション関係の支援策について

札幌市が実施しているマンション関係の支援策の認知度は「マンション管理講習会(年3回)」(32.0%)が最も高く、「札幌市建築物耐震化補助制度」(23.2%)、「マンション管理相談」(21.0%)がこれに続く。いずれも認知度は低くなっており、支援策があまり認知されていないことがわかる。

今後の利用意向については、「マンション管理講習会(年3回)」(17.1%)、「マンション管理相談」(9.6%)、「札幌市建築物耐震化補助制度」(7.7%)の順となっているが、3/4超は「無回答」(=どれも利用しない)(75.5%)となっている。



上：管理組合数 下：構成比

(実数/比率%)	回答組合数	知っているもの				利用した・利用したい				
		相マ 談シ ヨ ン 管 理	回講 (習 会 シ ヨ ン 管 理	耐震 化補 助制 度	札幌 市建 築物 耐震 化	相マ 談シ ヨ ン 管 理	回講 (習 会 シ ヨ ン 管 理	耐震 化補 助制 度	札幌 市建 築物 耐震 化	無 回 答
平成27年度	381	317	276	125	-	-	107	-	-	
	100.0	83.2	72.4	※77.2	-	-	28.1	-	-	
全体	848	178	271	197	474	81	145	65	640	
	100.0	21.0	32.0	23.2	55.9	9.6	17.1	7.7	75.5	
総管理戸数	20戸以下	77	12	23	12	49	8	12	6	59
		100.0	15.6	29.9	15.6	63.6	10.4	15.6	7.8	76.6
	21~40戸	271	51	74	63	156	25	38	19	216
		100.0	18.8	27.3	23.2	57.6	9.2	14.0	7.0	79.7
	41~60戸	214	41	60	34	130	20	35	13	169
		100.0	19.2	28.0	15.9	60.7	9.3	16.4	6.1	79.0
	61~80戸	102	18	34	25	60	9	21	9	73
		100.0	17.6	33.3	24.5	58.8	8.8	20.6	8.8	71.6
81~100戸	60	19	27	26	23	8	11	9	35	
	100.0	31.7	45.0	43.3	38.3	13.3	18.3	15.0	58.3	
101~150戸	78	23	30	22	37	9	15	8	56	
	100.0	29.5	38.5	28.2	47.4	11.5	19.2	10.3	71.8	
151~200戸	26	7	11	8	13	1	4	1	21	
	100.0	26.9	42.3	30.8	50.0	3.8	15.4	3.8	80.8	
201戸以上	20	7	12	7	6	1	9	0	11	
	100.0	35.0	60.0	35.0	30.0	5.0	45.0	0.0	55.0	
完成年次	昭和50年以前	92	23	38	34	37	13	21	7	63
		100.0	25.0	41.3	37.0	40.2	14.1	22.8	7.6	68.5
	昭和51~昭和55年	120	30	44	37	59	12	25	9	88
		100.0	25.0	36.7	30.8	49.2	10.0	20.8	7.5	73.3
	昭和56~昭和60年	185	47	56	55	92	17	30	15	137
	100.0	25.4	30.3	29.7	49.7	9.2	16.2	8.1	74.1	
昭和61~平成2年	204	40	71	43	116	13	31	16	161	
	100.0	19.6	34.8	21.1	56.9	6.4	15.2	7.8	78.9	
平成3~平成7年	247	38	62	28	170	26	38	18	191	
	100.0	15.4	25.1	11.3	68.8	10.5	15.4	7.3	77.3	

3-12. 自由意見

自由意見を項目別に整理したものであり、主な内容は以下のとおりである。

分野	マンションの管理等に関する意見(自由回答)
【工事関連】	<p style="text-align: center;">9 件</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建物自体の高経年化と居住者の高齢化がダブルで進み、高齢者の体力の衰えに合わせたバリアフリー化(入り口段差解消など)をしようと思っても、建物自体の維持修繕に費用や手間がかかり、先に進めない。 ● 居住者が高齢であり、修繕積立金の引き上げは難しい。 ● マンション耐震工事を検討したが、助成金が増えないと実施は難しい。 ● 設備の修繕、大規模修繕工事の発注は、管理会社へ発注する形態がほとんどだと思うが、居住者に建築関連に従事したことがある人がおらず、建築関係の知識がないため、管理会社まかせになってしまう。そのため、大規模修繕工事等の施工時に公的な機関が適正な工事金額であるか等について判断、査定する仕組みがあれば良いと思う。 ● 大規模修繕工事等を実施する際に、国の補助金を活用したいと考えているが、札幌市内での利用事例や、情報、ノウハウ等が限られている。制度の広報について、国と協力する必要があるのではないかな。 ● 国の補助金を利用しようとしたが、管理組合で直接アクセスしようとしても、工事業者を窓口にすることが条件であったり、利用しづらい制度であった。 ● マンションの延命の支援、建て替えへの支援。 ● 適切な時期に建物設備の点検補修を行い、維持管理を行う行為はマンション管理組合の重要な役割。しかし、この業務を正に行えない管理組合も多い。組合員の合意形成ができないことや、修繕積立金不足、理事会・総会がきちんと行われておらず、管理組合の機能が発揮されていないことが原因。 ● 大規模修繕工事で業者を選ぶ際に、複数の業者から工事の見積を取ると、金額に大きな差があったり、施工に問題がある業者もあったりする。そのため、安心出来る工事業者がわかる仕組みがあると良い。また、大規模修繕工事を中心とした講習会などがあるとよい。
【高齢化関連】	<p style="text-align: center;">6 件</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新型コロナウイルスの影響で、総会や理事会など高齢者の組合員が多く集まる状況をセッティングするのに例年の方法が使えない。インターネットを使えない高齢者も多い。 ● 入居者の高齢化、高齢者の認知症の対応、人口の減少による空き室の増加。 ● 1人暮らしの高齢者が増えてきているので、安否確認を市でしっかりやってほしい。 ● マンション内で孤独死と見られる事例が相次いでおり、高齢者住居の安全や管理費滞納にも注意を払う必要がある。管理組合と管理会社で協力して対処しようにも個人情報の壁などがあり、早々に限界に突き当たる。最後は、個々の居住者のやる気と努力にかかってくる。 ● マンションの居住者の高齢化がすすみ、若い人がいない。部屋を貸す人が多く、マンションの周りの管理が個人的になりがち。 ● 区分所有者の高齢化での問題点。単身者が増。火災訓練への参加減。災害時の避難安否確認。高層階入居者への支援(救護、飲料水等の運搬)、理事会役員の現行輪番の維持。

3. 調査結果の分析

	12 件
【行政への意見】	<ul style="list-style-type: none"> ● 本調査が単なる実態把握に終わることなく、具体的な対策の推進及び国に対する制度改革の要請にも踏み込んで頂きたい。 ● 札幌市建築物耐震化補助金をアップしてほしい。 ● 仕事も持ちながら理事長をやっているので、市への相談が出来ない。日曜日に年1回でもやってほしい。 ● 行政による現状の把握ときめ細かな情報提供や注意喚起が必要。また、実際に使いやすい補助金や助成制度等がわずかでもあると管理組合で議論のとっかかりになって、合意形成がしやすくなる。高齢化が進む札幌市として、他の手本になるような情報提供とサービスの拡充を期待する。 ● 札幌市が行っている関連施策を広報さっぽろなどで開示してほしい。 ● 今回の調査資料について、情報の流出等がないように、適切に管理してほしい。 ● 今回の調査結果を踏まえ、札幌市として必要な対策を検討したいとの事であり、期待している。具体的な検討にあたっては、ぜひ管理組合の代表者との意見交換等の場を設けたらどうか。また、検討結果については、各管理組合へフィードバックしてほしい。 ● 町内会組織とマンションのかかわり方について、マンション居住者は一戸建てと違って町内会に対する関心や認識は低いのが実態。マンションとしても地域での防災、防犯、清掃活動などの連携協調が必要であり、一人でも多くの住民が参加し、時代のニーズに合った運営を目指すべきだと思う。町内会役員は高齢者が多いことも改善、改革が進まない要因と考えられる。札幌市としての今後の方向性などについて示して頂きたい。 ● マンション老朽化放置による危険な建物の増加、空室増加による承継人が不明な世帯の滞納金等、マンションには多くの懸念がある。こうした現状に対して、行政がもう少しマンションの管理運営に法的な枠を設けても良いと思う。例えば、管理運営の上で順守しなければならないガイドラインを定める等、区分所有者が無関心ではすまされない状況を作るべき。代表である理事長等役員の責任は重いが組合員の責任は稀薄。 ● 行政にとってマンションは住宅政策上の利点が多く、かつ固定資産税収入の税源としての有用性が高い。反面、マンションに対する直接的な支出は少ないと思う。建物管理、災害対策、防犯対策等の支援を増強すべきではないか。 ● 札幌市が行っているマンション関係支援策は、広報不足。 ● 道や市は、これまでの住宅政策を抜本的に見直し、管理組合を支援していくこと。そのために、住宅課・マンション課の体制を大幅に増やし、専門的知識をもった人々の結集を急ぐ等の対策を行うべき。

3. 調査結果の分析

<p>【マンション管理・運営】</p>	<p>15 件</p> <ul style="list-style-type: none"> ● コロナ禍のもとでの総会、説明会をどの様に多数の納得が得られるように開催するか、駐車場代の値上げ等、どのように公平な負担とするか等の課題がある。 ● 古い入居者の滞納はほとんどないが、若い人は自分の持ち家の感覚がないのか、滞納する人がおり、電話や内容証明督促を管理会社に行うようお願いしている。最後は理事長が連絡しなければならない。また、持ち主の死亡で承継人の記載が法務局の登記簿にも載っていないので、弁護士に頼まなければならない。また、お金がかかる。裁判所に訴訟を起こしても、管理会社で承継人を探して下さいと言われる。個人情報の壁があり、組合で銀行、固定資産税課、不動産店に聞いても教えてくれない。年金生活者が多くなってきており、今後は承継人の事も頭に入れて、管理していかなければならない。 ● マンション管理のマニュアル化促進。 ● 組合員名簿は管理会社で作成していると思うが、個人情報との関係で居住者名簿は法定、条例化されない限り、作成自体も難しいと思う。 ● 公的な組織や機関から提供されるマンション管理についての情報を如何に身近な物として感じてもらえるように組合員(区分所有者)向けに発信する事が出来るかが悩み。 ● ネットワークで様々なところから協力や支援を得られる体制の構築が必要。 ● 駐車場通り抜け禁止の看板を設置し多少の効果はあったがまだ完全ではない。近隣住民のマナーの向上が望まれる。 ● 理事会、総会への関心が薄い。 ● 個人情報保護法により住民のコミュニケーションが少なくなった。分譲マンションにおいては緩和が必要。 ● マンション管理に関しては区分所有者も勉強が必要だと思う。個々の意識を高めるための工夫や機会作り、働きかけも必要。 ● 理事長を引き受けて感じたこと。時間に余裕のある組合員が適している。知識皆無で引き受ける事は避けるべき。 ● 居住者の経年に合わせたサービスや計画を多くのマンションや行政などと共有してより良いものとし、周知していくこと。修繕だけでなく、建て替えも含めて将来の設計と周知、同意形成をしていく。見守りや子育てなどの種々のこともマンション管理と協力的に連携していくこと。 ● 役員の輪番制のところが多く、任期1~2年の間何もしない。責任を取りたくないので余計なことはしない。勉強をしない。すべて管理会社まかせのところが多すぎると思う。 ● 自分達自身のことだから、自主的に考えて、結果を出せば良い。しかし、無関心が圧倒的に多く、理事会がそれなりに問題なく運営していることに安心しているのか、現在決まっている会費以内で運営されていけば、慣例には触れないとしている傾向がある。 ● マンションは買っておしまいではないという事を理解せずに買う人が多いと感じる。販売会社が販売する時に管理組合、規約、長期修繕計画などを「重要事項説明」に加えて説明するべき。
<p>【役員のなり手】</p>	<p>4 件</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 入居者の高齢化が進み役員のなり手がいないのが現状。現在は1年に1人は一本釣り役員となってもらい徐々に「新陳代謝」をしなければならない。役員の交換が最大の懸案事項。 ● 理事や役員のなり手不足。自身の仕事との両立の難しさ。 ● 役員のなり手がいない。総会、議事案に対しても反対する理由がない。面倒な事は理事会任せなどの区分所有者がほとんどである。総会議案が承認された事項も理事会で進めていくと、途中で文句を言う区分所有者が出てくる。通常会社員で無償で役員をやっている方が多いので、このような事が起こるとやる気をなくす。 ● マンションの住人の高齢化が進み、役員のなり手不足が深刻化している為、現在の輪番制では理事会運営にも支障が出るので、今後の対策が必要。

3. 調査結果の分析

<p>【困り事】</p>	<p>3 件</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ゴミ屋敷による悪臭問題が解決出来ていない。 ● 近隣マンションの外壁にツタが伸びたマンションがあり、他の近隣マンションにツタがからみ伸びており対応に苦慮している。 ● 住戸の使用方法について、適正に使用していない居住者がいる。
<p>【管理会社・委託先関係】</p>	<p>5 件</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 大小の修繕費に高額の手数料を管理会社に支払うことから、管理費を圧迫している。 ● 管理会社へ支払う管理費等を軽減できるような仕組みがあればよい。 ● 様々な問題は管理会社にあると思っていたが、ほぼ管理組合の対応に問題があると理解した。①管理組合の活動棟、掲示板を通じて絶えずお知らせ、②各種の案内、通知は号、氏名記載の上、玄関ポストへ、③理事会、総会、議事録は管理組合が作成。3日以内に配布、④管理員の日報、週報は理事長、副理事長が閲覧、認め印。総会、理事会議事録作成を管理会社任せにしないことが組合運営、活動を役員が問題点を共有できる、⑤定期点検等の役員立ち会い。基本は議事録作成が管理組合の運営、活動の基本。 ● ほとんどのマンションは管理会社と管理委託契約をしている。管理会社の対応によっては、マンションの管理運営に大きな影響があり、管理会社に対する行政管理、指導などが必要と思う。管理会社としての健全化を求める。 ● 管理会社依存はよくない。管理会社の担当は経験年数の長い方が好ましい。
<p>【その他】</p>	<p>1 件</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 野鳥への餌付け禁止条例を希望したい。
<p>【本アンケート関連】</p>	<p>7 件</p> <ul style="list-style-type: none"> ● インターネットで回答できるようにしてほしい。 ● アンケートが多くて負担だった。 ● かなり詳細なアンケートであり、長年理事長に携わらないと回答に多くの時間がかかる。 ● 管理組合の役員は輪番制で、過去の経緯など不明なことが多く、回答できない項目が多い。管理会社の助けがないと回答するのは難しい。 ● マンション概要に駐車場の有無の質問があったが、①(総戸数中)駐車場は何台分あるか、②現在の使用台数、③空き駐車場の活用方法、等の質問が欲しかった。入居者以外に駐車場を貸した場合には、④「使用細則」に明記されているかどうか、⑤その駐車場の経理方法、⑦(最近のMS屋上に携帯電話の基地局の電波塔があるが、)その収入に対する経理方法、⑧確定申告をしている管理組合において経理を税理士に依頼しているか。 ● 今回の調査事項はかなり広範にわたっているが、現実には直面している項目についても追加されたい。①コロナ対応の実態、②問48について、飲料水断水への対応実態、③入居者死亡に伴う相続人不明、空室対策の実態、④高齢者への入居制限の実態。 ● マンション概要の「空室」の定義を詳しく記した方が良いのでは。例えば「セカンドハウス」として利用している住戸があり、これは空室扱いにはできないのではないかと。また、売り出し中で3カ月以上売却先が見つからない場合をどうするのかなど。

4. 分析結果の総括

(注) 文中で「前回調査」とあるのは平成27年度(札幌市)実施の調査である。

(1) マンションの概要 (回答数: 848 管理組合等)

- 総管理戸数は「21～40戸」(32.0%)が最も多く、総管理戸数平均は61.1戸。
- 賃貸に供されている戸数の割合は平均17.9%。
- 全住戸に占める空室(空き家)の割合は平均4.6%。約3割は「空き家なし」。
- 約8割のマンションでエレベーターが設置されており、基数は53%が「1基」。
- 階段手すりも約8割が設置している。設置率は前回調査とほとんど変わっていない。
- バリアフリー対策としては「車椅子が通れる通路幅確保」(51.8%)や「出入口の自動ドア」(41.7%)が多く挙げられているが、「どれもあてはまらない」(=対策なし)としたところも25.5%あった。
- 駐車場は《1棟管理の場合》でも《2棟以上管理の場合》でも9割以上設置されており、そのいずれも98%程度は平面式駐車場。

(2) マンション居住者の状況

- 最も多い居住者の年齢層については、約半数のマンションが「65歳以上」と回答。完成年次の古いマンションほど「65歳以上」が最も多い傾向にある。
- 居住者で最も多い世帯構成は、「夫婦のみの世帯」(48.5%)となっており、次いで「ファミリー世帯(2世代以上の同居世帯)」(27.1%)、「単身世帯」(15.3%)となっている。
- 高齢者のみで居住する世帯の割合は、「2～4割」が32.1%と最も多くなっており、平均すると37.5%が高齢者のみが居住する世帯となっている。
- 高齢者が単身で居住する世帯の割合は平均16.1%にのぼる。昭和60年以前に建てられたマンションでは、平均すると約2割が《高齢者の単身居住世帯》。

(3) マンションのコミュニティ

- マンション単独の自治会(町内会)があるのは、規模の大きなマンションを中心に27.6%。こうした単独自治会の84.2%は地域の連合町内会に加入している。
- 単独自治会がある場合の居住者加入率は、平均93.9%と高くなっている。単独自治会の中心的な活動は「親睦・交流」(71.8%)や「清掃・環境美化」(57.3%)、「防犯・防災」(52.1%)などだが、「子育て・高齢者福祉」に取組む自治会も約2割あった。
- 単独自治会があることのメリットについては「住民同士の交流が図れる」(59.8%)や「住環境の向上が期待できる」(41.0%)が主なものとして挙げられている。なお、自治会費については65.0%が「管理費と一緒に」徴収している。
- 全体の約3/4には単独自治会がないが、その理由としては「地域に町内会がある」(73.0%)が最も多くなっている。
- 今後、自治会(町内会)へ期待することについては「安全・安心に暮らすための防犯・防災の強化」(58.5%)や「高齢者の見守りや子育て支援の充実」(52.6%)が多く挙げられている。

(4) マンションの管理運営状況

① 管理組合

- 大半のマンション(97.9%)に「管理組合」がある。(前回調査から7ポイント増)
- 管理組合のうち26.6%は「法人登記」をしている。この割合は前回調査とほぼ変わらない。

4. 分析結果の総括

□ 「法人登記をしていない」場合は、「理事長」（73.4%）が管理者になることが多い。

②管理規約

□ ほとんどのマンション（98.8%）で管理規約が作成されている。（前回調査と同水準）

□ 管理規約はその半数が「管理会社」によって作成されており、「管理組合」が作成しているのは1/3程度。また、作成された管理規約のうち、9割は『マンション標準管理規約』に「準拠」（62.4%）または「一部準拠又は参考にしている」（26.3%）。

□ 管理規約を作成している管理組合のうち、8割以上が管理規約改正の経験があると回答している。

□ 管理規約改正をする際の相談先は「管理会社」（75.7%）が最も最も多くなっている。

③居住者ルール

□ 9割超のマンションで居住者ルール（使用細則等）が作成されており、その内容は「駐車場の使用」（84.7%）、「専有部分の使用法」（80.3%）、「専有部分のリフォーム」（71.6%）、「ペットの飼育」（69.2%）など。なお、「民泊の可否」について定めているのは60.2%（全マンション比では56.1%）。

(5) 管理組合の運営

①総会

□ 前回調査同様、ほぼ全ての管理組合が「総会を開催」（99.2%）しており、うち約9割が「年1回」開催。

□ 総会への出席状況は「（本人又は代理人が）出席」（31.2%）、「（委任状等の）書面提出」（59.2%）を合わせて9割程度となっている。

②総会議事録

□ ほとんどの管理組合（98.6%）で議事録を作成しており、うち議事録の広報・周知を行っている組合は93.6%（前回調査より5ポイント増）。広報・周知の方法は「各戸に配布」が中心。なお、議事録の閲覧については「いつでも閲覧できる」（23.1%）よりも「事前に申し出れば閲覧可」（53.1%）が多くなっている。

③役員

□ ほとんどの管理組合で「役員を選任」（98.1%）しており、役員を選任方法は50.1%が「輪番制」だが、「推薦制」（44.7%）をとっている管理組合も多く見られる。

□ 理事の被選条件は大半が「居住組合員（区分所有者）に限られる」（71.3%）。「居住組合員（区分所有者）の同居親族でも可」（35.7%）とする管理組合が、前回から5ポイント増えた。

【役員任期・報酬】 ※副理事長、監事は本文を参照ください

役職	任期	報酬
理事長	平均1.4年 2年（49.9%）・1年（34.5%）	約6割が「無償（0円）」（59.5%） 報酬の平均額（※）は7,257円/月 ※無償（0円）を除いた平均額
その他の役員	平均1.4年 2年（49.4%）・1年（30.6%）	6割超が「無償（0円）」（63.4%） 報酬の平均額（※）は3,182円/月 ※無償（0円）を除いた平均額

④理事会

□ 大半の管理組合（96.8%）で理事会を「開催」している。（前回調査と同水準）開催回数の平均は年7回で、戸数が多いマンションほど開催頻度が高くなっている。

- 理事会への参加状況は「ほぼ全員出席」が74.2%となっている。代理出席については「理事の配偶者及び同居している親族は認める」(29.5%)と「理事の配偶者のみ認める」(19.8%)を合わせて半数程度が認めている。

⑤理事会議事録

- 大半の管理組合(96.8%)で議事録を作成しているが、議事録の広報・周知を行っている管理組合は6割程度(59.8%)に留まる。広報・周知方法は「各戸に配布」(58.0%)が中心。

⑥課題別専門委員会・設計図書

- 約6割が専門委員会等を「設置したことがある・設置を検討」としている。テーマについては、約9割が修繕にかかる専門委員会を設置(または設置を検討)しており、前回調査と同じ傾向。
- 92.5%の管理組合で「設計図書を保管」しており、保管者は約2/3が「管理組合(理事長または理事長以外の役員)」となっている。

(6) マンションの管理業務

- 9割近くがマンションの管理業務を「管理会社に全て委託」(70.5%)または「管理会社に一部委託」(19.2%)している。前回調査と比較すると、「管理会社に全て委託」が6.5ポイント増加した一方で、「自主管理」(8.5%)は6.7ポイント減少した。
- 約4割のマンションで、管理会社(委託先)を変更した経験がある。(平均変更回数1.6回)
- 委託している業務の内容は、「管理費等の出納」(98.3%)、「管理組合の会計業務」(97.1%)、「理事会・総会支援業務」(93.2%)、「清掃業務」(93.1%)など多岐にわたっている。
- 委託業務の内容は、「定期的」(14.9%)または「不定期(必要に応じて適宜)」(61.6%)に見直しが行われている。(定期的に見直している場合の平均見直し頻度は1.3年に1回)
- 「管理人がいる」マンションは88.3%で、前回調査と同水準。管理人の勤務形態は「通勤」(79.4%)が中心で、「住込み」(7.9%)は前回調査(15%)からほぼ半減している。

(7) マンションの経理

①管理費

- 約8割が各戸の専有面積割合に応じて管理費を決定しており、各戸一律としているのは1割程度。
- 管理費の平均月額は《専有面積割合型》144円/m²、《各戸一律型》8,217円/戸。《専有面積割合型》は前回調査と同水準だったが、《各戸一律型》は一戸あたり約400円減額となっている。

②修繕積立金

- ほとんどのマンション(98.2%)で修繕積立金制度がある。(前回調査から3ポイント増)
- 修繕積立金額は61.6%が「長期修繕計画に基づく必要額から算出」されている。管理費同様、約8割が各戸の専有面積割合に応じて毎月の負担額を決定しており、各戸一律としているのは1割程度。
- 修繕積立金の運用については、「入金口座に積み立てたまま(普通預金・決済用預金等)」(=運用せず)(46.3%)と「資金運用している(定期預金、国債、すまい・る債等)」(44.3%)に二分される。

③収納金管理

- 管理費と修繕積立金は約9割が「明確に区分」して管理されている。
- 《収納口座の名義人》は96.3%が「管理組合(理事長)」となっている。《通帳》は3/4超が「管理会社」で、《銀行登録印》は約9割が「管理組合(理事長)」で保管・管理されており、大半の管理組合では適切に管理(通帳・印鑑分離管理)されていることがうかがえる。

④管理費の滞納

- 「管理費等の滞納者がいる」との回答が約4割にのぼった。（前回調査と同水準）
- 全住戸における平均滞納率は3.8%。滞納者への対応については「文書督促」（75.4%）が最も多くなっているが、「訴訟を提起（少額訴訟含む）」や「民事調停」などの法的対応をとったという回答も、前回調査と比較すると4倍に増えている。

（8）建物の維持管理・修繕

①建物診断

- 建物診断の実施率は8割で、前回調査（81.1%）と同水準。建物診断の依頼先は「管理会社」（42.8%）が最も多く、次いで「設計事務所」（20.9%）。前回調査と比較すると、管理会社が微増した一方で、設計事務所は約1割減となった。

②修繕検討専門委員会・長期修繕計画

- 修繕検討専門委員会が「設置されている」のは45.6%で、前回調査（69.6%）から大幅減。約8割の管理組合で長期修繕計画を「作成」しており、計画の作成者（作成予定も含む）はおおまかに「管理組合」（45.0%）と「管理会社」（44.6%）に二分される。平均計画期間は21.9年間で、7割近くの計画で定期的、または必要に応じて見直しが行われている。

③修繕

- これまでに行われた修繕工事は「外壁塗装等」（87.0%）が最も多く、「屋上防水」（85.8%）、「鉄部の塗装等」（71.3%）、「給水・給湯設備」（57.3%）がそれに続く。（前回調査と同傾向）
- 大規模修繕の実施率は94.1%、平均実施回数は1.9回となっている。昭和50年以前に建てられたマンションでは平均実施回数が2.7回と、他の完成年次区分のマンションと比べると多くなっている。
- 直近の大規模修繕について、費用調達は「修繕積立金利用」が95.5%で、「借入金による調達」は2割以下。施工業者については「見積を取ったうえで複数の業者を比較検討」（86.1%）し選定されていることが多く、発注方式は大半が「責任施工方式」（55.1%）となっている。また、大規模修繕実施にあたって苦労したことについては、「業者選定」（42.7%）が最も多く、次いで「修繕を行うかどうかの判断」（34.8%）、「居住者等へ修繕を行うにあたっての同意を得ること」（22.9%）が挙げられている。
- 修繕履歴については78.5%の管理組合で「作成」されている。保管者は「管理会社」（50.5%）と「管理組合」（44.7%）に二分される。

（9）断熱改修

- 断熱改修の実施率は7.1%。前回調査（22.6%）と比べると大幅に減少しているが、これは今回の調査から、断熱改修の定義を「新築時より断熱性能が向上するような工事」と明確にしたことも原因のひとつと考えられる。断熱改修の実施実績がない管理組合のうち、「断熱改修予定あり」と回答したのはわずか5.7%だった。
- 実施した断熱改修の内容は、「外窓交換」（50.0%）が最も多く、次いで「屋根(屋上)」（36.7%）、「外壁」（28.3%）、「玄関扉交換」（16.7%）となっている。
- なお、今後実施予定の断熱改修についても、「外窓交換」（30.7%）が最も多くなっており、「外壁」（16.8%）、「屋根(屋上)」（13.9%）が続く。断熱改修を実施する際の相談先については「設計事務所」（25.7%）が最も多く、次いで「コンサルタント会社」（11.9%）が挙げられている。

(10) 耐震改修

- 耐震診断の実施率は約 12%。内訳は「耐震診断の結果、耐震性能を満たしていることを確認」(10.1%)、「耐震診断の結果、耐震性能不足が判明」(1.5%)、「その他」(0.7%)となっている。前回調査(16.0%)より実施率は低下しており、全国調査(計 34.1%)の半分以下となっている。
- 耐震診断を実施しない理由は「現行の耐震基準に基づいた建物」が 51.0%となっているが、「診断費用が確保できない」(18.7%)、「区分所有者(組合員)の関心が薄い」(16.2%)といった理由も多く挙げられている。
- 耐震診断の結果、耐震性能不足だったマンションについて、耐震改修を実施・実施予定と回答したマンションは無かった。また、耐震改修の実施予定なしと回答したマンション(回答数 12)について、その理由を尋ねたところ、「耐震改修にかかる費用が確保できない」(66.7%)が最多となっているが、「必要性を感じない」(41.7%)との回答も多くなっている。

(11) 建替え

- 建替えについて検討しているマンションは 2%程度。2 割近い 18%のマンションは「当面は修繕等に対応予定」と回答している。
- 建替えについて「検討中」・「問題が多く具体化できない」・「当面は修繕対応」と回答したマンション(回答数 169)に対し建替えにあたっての問題点を尋ねたところ、「建替え資金の負担が困難な区分所有者が多い」(47.9%)が最も多く、次いで「区分所有者の合意が得られない」(29.0%)、「区分所有者が必要性を理解していない」(21.3%)ことが問題点として挙げられた。
- 建替え実施に際し期待する公的支援については、「建替え事業費補助や融資等の助成」(59.3%)が最も多く、「税制上の優遇措置」(38.2%)、「仮住居の提供等」(37.9%)がこれに続く。前回調査から、期待する公的支援の傾向は変わらなかった。

(12) 災害時対応

- 大規模災害に備えて実施しているものとして最も多く挙げられたのは、「防災訓練を行っている」(39.2%)で、次いで「札幌市で発行している『マンションの防災力』を配布」(25.2%)、「災害時における役割を決めている」(24.8%)となっている。
- 北海道胆振東部地震発生時(2018年9月)の管理組合の対応については、「マンションの被害状況の把握」(55.2%)、「居住者の安否確認」(40.0%)、「マンション内パトロールの実施」(32.3%)などが主に実施したものとして挙げられている。

(13) 日常的なマンション管理

- 約 9 割の管理組合で何らかの名簿を作成している。内訳は、組合員・居住者名簿の両方作成(75.8%)・組合員名簿のみ作成(8.8%)・居住者名簿のみ作成(6.3%)となっている。
- マンションに多いトラブルは「居住者による生活音問題」(37.6%)、「ゴミ出しのルールが守られていない」(30.0%)など。トラブル発生時には、「管理組合内で協議」(58.9%)や「管理会社に相談」(56.3%)などの対策がとられている。前回調査と比べると「管理組合内で協議」・「当事者同士で協議」はそれぞれ大幅に減少しており、「管理会社に相談」の増加が目立つ。
- 防犯対策については「防犯カメラ設置」(67.6%)、「共用玄関のオートロック」(50.6%)が多く挙げられている一方で、13.7%のマンションは「特に対策していない」と回答している。

- マンションを管理運営していく上での不安点については「区分所有者（組合員）の高齢化」（62.9%）が最も多く、他には「役員のなり手不足」（47.1%）や「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の調達」（27.6%）が多く挙げられている。
- マンションを適切に管理していく上で必要な事項については「区分所有者（組合員）の管理への関心」（71.6%）が最も多く、次いで「居住者間の円滑なコミュニケーション」（40.8%）、「耐震診断・工事費等に対する行政からの助成金」（22.4%）となっている。区分所有者の管理への関心や共同体としての連帯感を重要視する傾向がある。

(14) 札幌市のマンション関係支援策

- 札幌市が実施するマンション関連施策への認知度は、「マンション管理講習会（年3回）」（32.0%）、「札幌市建築物耐震化補助制度」（23.2%）、「マンション管理相談」（21.0%）と、いずれも低くなっている。
- 上記施策の今後の利用意向については、最も多くの意向が示された「マンション管理講習会（年3回）」でも、17.1%に留まった。
- 今回調査では、マンション関連施策の認知度・利用意向ともに、大半が無回答であった。